Halle

# Die deutsche Baugenossenschafts-Bewegung

---

## Inaugural-Dissertation

zur Erlangung der Doktorwürde
der Philosophischen Fakultät der

**Vereinigten Friedrichs-Universität Halle-Wittenberg**

vorgelegt von

**Walter Vossberg**

aus Berlin

ACAD. LUGD. BAT. BIBL

Halle a. S. 1905

Vorliegende Dissertation ist unter dem gleichen Titel im Verlage von Alfred Unger in Berlin erschienen und zum Preise von M. 4,— durch den Buchhandel zu beziehen.

Alfred Unger, Berlin C., Spandauerstr. 48.

Meiner lieben Mutter

in Dankbarkeit!

Digitized by the Internet Archive
in 2026

https://archive.org/details/IA41546028_0132

# Inhalt.


Seite:

**Einleitung:** Absicht und Anlage der Darstellung . . . . . 1

**Abschnitt I:**

**Geschichte der deutschen Baugenossenschaftsbewegung** . . . . 7

A. Vorperiode (bis 1864) . . . . . 7

B. Der erste Aufschwung der Bewegung (1864—1873) . . . 12

C. Die Zeit des Rückgangs (1874—1889) . . . . . 36

D. Die Entwicklung seit 1890 . . . . . 44

**Abschnitt II:**

**Ziele, Wege und Erfolge baugenossenschaftlicher Tätigkeit** . . . 83

A. Die Ziele . . . . . 83

B. Die Wege . . . . . 101

1. Gründung . . . . . 101

2. Organisation und Verwaltung . . . . . 109

3. Finanzwirtschaft . . . . . 122

4. Grundstückbeschaffung . . . . . 150

5. Bautätigkeit . . . . . 163

6. Übermittlung der Häuser und Wohnungen an die Genossen . . . . . 171

C. Die Erfolge . . . . . 175

1. Die Häuser und Wohnungen . . . . . 175

2. Das Besitz- und Mietverhältnis . . . . . 207

3. Weitergehende Erfolge . . . . . 219

**Schluss:** Die Zukunft der deutschen Baugenossenschaftsbewegung . . 231

**Thesen** . . . . . 242

**Lebenslauf** . . . . . 243

# Einleitung.

## Absicht und Anlage der Darstellung.

Seitdem vom Beginne der neunziger Jahre des vergangenen Jahrhunderts an die deutsche Baugenossenschaftsbewegung an Umfang und Bedeutung jährlich zugenommen hat, ist auch bereits eine recht ansehnliche Literatur über sie entstanden. Die zu ihr gehörigen Schriften lassen sich in drei Hauptgruppen teilen. In eine erste Gruppe würden die zahlreichen Monographien über einzelne Genossenschaften oder über die baugenossenschaftliche Entwicklung in einzelnen Landesteilen[1]), in eine zweite diejenigen Abhandlungen gehören, welche eine zusammenfassende

[1]) So: Nathan „Die Wohnungsfrage und die Bestrebungen der Berliner Baugenossenschaft", 1890; Schriften der Zentralstelle für Arbeiterwohlfahrts-Einrichtungen „Die Spar- und Bauvereine in Hannover, Göttingen und Berlin", 1893; Albrecht „Fünf Jahre praktisch-sozialer Tätigkeit", 1895; Berthold „Der Spar- und Bauverein zu Blumenthal", 1896; Behrendt „Das Arbeiterheim zu Bielefeld", 1900; Hansen „Die Entwicklung der Baugenossenschaften in Schleswig-Holstein", 1900; Gretzschel „Die Tätigkeit der Bauvereine, insbesondere der Baugenossenschaften in der Rheinprovinz", 1902; Kromrey „Baugenossenschaften und der Berliner Spar- und Bauverein", 1904.

Darstellung der ganzen Bewegung zu geben versuchen[1]), während einer letzten Gruppe diejenigen Schriften zuzurechnen wären, welche sich in der Hauptsache mit der Zukunft der baugenossenschaftlichen Entwicklung und den zu ihrer Förderung geeigneten Maßnahmen beschäftigen[2]).

Die meisten dieser Schriften stammen von baugenossenschaftlichen Praktikern und setzen eine Kenntnis der Baugenossenschaftsbewegung Deutschlands mehr voraus, als daß sie eine solche vermittelten. Es ist daher von den verschiedensten Seiten aus mehrfach der Wunsch nach einer Schrift, welche der Vermittlung einer solchen Kenntnis zu dienen geeignet sei, ausgesprochen worden. Das Bedürfnis danach erscheint um so größer, als die deutsche Baugenossenschaftsbewegung im Laufe der letzten Lustren die Aufmerksamkeit weitester Kreise auf sich gezogen hat. Hatten zum Exempel im städtischen Genossenschaftswesen noch bis vor etwa 15 Jahren die kleingewerblichen Produzentenorganisationen unbedingt die führende Stellung, so haben sich seitdem die beiden Hauptformen der

---

[1]) So: Kampffmeyer „Die Baugenossenschaften im Rahmen eines nationalen Wohnungsreformplanes", 1900; Grävéll „Die Baugenossenschaftsfrage", 1900; Albrecht „Bau von kleinen Wohnungen durch Arbeitgeber, Stiftungen, gemeinnützige Baugesellschaften und in eigener Regie der Gemeinden", 1901; „Die Entwicklung der Baugenossenschaften in Deutschland", 1902.

[2]) Schriften der Zentralstelle für Arbeiterwohlfahrts-Einrichtungen „Die Beschaffung von Geldmitteln für Baugenossenschaften", 1894; „Die Erleichterung der Beschaffung der Geldmittel für die gemeinnützige Bautätigkeit", 1899; „Erbbaurecht und Arbeiterwohnungen", 1902; Liebrecht, „Reichshülfe für Errichtung kleiner Wohnungen", 1900; Brandts „Beschaffung der Geldmittel für die gemeinnützige Bautätigkeit", 1901; Beck „Förderung der gemeinnützigen Bautätigkeit durch die Gemeinden", 1901.

Konsumentenorganisation, die eigentlichen Konsumvereine und die Baugenossenschaften, zu grosser Bedeutung erhoben, und in Genossenschaftskreisen ist man genötigt, sich eingehender als früher mit ihnen zu beschäftigen. Des weiteren ist seit der angegebenen Zeit in Arbeiterkreisen ein lebhafteres Interesse an der genossenschaftlichen, speziell auch der baugenossenschaftlichen Tätigkeit hervorgetreten, und ihre Wichtigkeit wird mehr und mehr in Theorie und Praxis der Arbeiterbewegung anerkannt. Drittens sind es die Wohnungsreformer, welche nach einer Periode eifriger und keineswegs unfruchtbarer theoretischer Diskussionen über die Wohnungsfrage denjenigen Bestrebungen, welche den Versuch einer Lösung derselben in irgend welcher Form bereits in Angriff genommen haben, größere Aufmerksamkeit schenken. Und, zuletzt nicht zumindest, haben die Regierungen, Volksvertretungen und Gemeinden sich des öfteren eingehend mit der Baugenossenschaftsfrage beschäftigt. Da in Zukunft voraussichtlich mit der Bewegung selbst dies ihr von den verschiedensten Seiten entgegengebrachte Interesse zunehmen wird, erscheint es schon vom praktischen Standpunkte aus nützlich, daß einmal eine übersichtliche Gesamtdarstellung derselben geboten werde. Aber auch vom Standpunkte der wissenschaftlichen Nationalökonomie aus ist eine solche Arbeit zu rechtfertigen. Stellt doch die Baugenossenschaftsbewegung ein Teilgebiet jenes großen und wichtigen Wirtschaftszweiges der Wohnungsproduktion dar, dem bis heute noch in den wenigsten nationalökonomischen Lehr- und Handbüchern eine seiner Bedeutung entsprechende Behandlung zuteil geworden ist, und kann doch aus diesem Grunde eine Darstellung der

Bewegung unter wissenschaftlichen Gesichtspunkten vielleicht eine der Vorarbeiten für die Abfassung eines Abschnittes über das „Wohnungswesen“ bilden, der in Zukunft einmal in die nationalökonomischen Systeme einzufügen sein wird.

Eine solche Gesamtdarstellung der deutschen Baugenossenschaftsbewegung habe ich im folgenden zu geben versucht, ohne mich von den Schwierigkeiten, welche der Durchführung einer solchen Aufgabe entgegenstehen, schrecken zu lassen. Zu diesen Schwierigkeiten rechne ich in erster Linie, daß das literarische Material über die Bewegung ein sehr sprödes ist, da es zum erheblichen Teile aus den Statuten, Geschäftsberichten und Bauplänen der einzelnen Genossenschaften sowie aus Protokollen über Generalversammlungen, Verbands- und Vereinstagungen besteht, eine gründliche Verarbeitung desselben aber bisher nicht stattgefunden hat; und in zweiter Linie, daß in die Erörterung der Baugenossenschaftsfrage so viele praktische Gesichtspunkte technisch-ökonomischer Natur einschlagen, daß es häufig nur auf Grund eigener Anschauungen oder doch sehr eingehender Vertiefung in das genannte Material möglich ist, sich ein klares Bild von den Dingen und ein zuverlässiges Urteil zu verschaffen. Da ich aus eigener Anschauung nur einen geringen Bruchteil der bestehenden Genossenschaften — die bedeutenderen Genossenschaften Berlins, den „Dresdener Spar- und Bauverein“ und die Hamburger „Produktion“ sowie einige kleinere Spar- und Bauvereine in märkischen und rheinischen Städten — kenne, danke ich die in den folgenden Blättern verarbeiteten Kenntnisse praktischen Charakters hauptsächlich dem

Studium der Drucksachen, die mir auf meine Bitte von etwa 100 Genossenschaften sowie vom „Rheinischen Verein zur Förderung des Arbeiterwohnungswesens“ zu Düsseldorf, dem „Sozialen Museum“ zu Frankfurt a. M. und ähnlichen Stellen zur Verfügung gestellt wurden, und den gütigen Angaben derjenigen Herren aus der Bewegung, welche mir, wie besonders Herr Landrat Berthold, Blumenthal bei Bremen, den zum Teil überreichen Schatz ihrer baugenossenschaftlichen Erfahrungen zugänglich machten.

Als meine Aufgabe habe ich es angesehen, in der folgenden Darstellung einerseits das umfangreiche Tatsachenmaterial in solchem Maße selbst sprechen zu lassen, daß der Eindruck ein möglichst unmittelbarer wurde, andererseits doch die Masse des realen Stoffes soweit gedanklich zu durchdringen und zu verarbeiten, daß die wesentlichen Züge scharf genug hervortraten und nicht vor der Fülle des einzelnen die Klarheit des Gesamtbildes litt.

Die Gliederung der Darstellung ergab sich dabei fast von selbst. In einem ersten, historischen Abschnitte mußte der Entwicklungsgang der deutschen Baugenossenschaftsbewegung von ihren Anfängen bis auf die Gegenwart beschrieben werden, wobei es für die erste Zeit wesentlich auch darauf ankam, die allmähliche theoretische Herausarbeitung des Baugenossenschaftsgedankens, wie sie die Voraussetzung für die praktische Betätigung bildete, zu schildern, während für die neuere Zeit der Nachdruck auf die Darstellung der äußeren Bedingungen günstiger und ungünstiger Natur zu legen war, unter welchen die jüngere Entwicklung erfolgte. In die innere Organisation und

gewissermaßen in die Technik des baugenossenschaftlichen Betriebes mußte dann der zweite systematische Abschnitt einen Einblick gewähren, indem er zu zeigen versuchte, welche Ziele sich die baugenossenschaftliche Tätigkeit steckt, welche Wege zu diesen Zielen sie einschlägt, welche Erfolge ihr beschieden sind. Dem Schlußwort blieb es vorbehalten, in kurzen Strichen die Richtlinien zu ziehen, welche im Interesse einer gedeihlichen Weiterentwicklung der Bewegung als maßgeblich anerkannt werden sollten, und darauf zu verweisen, welche Pflichten den einzelnen für eine Förderung der Bewegung in Betracht kommenden Stellen zufallen.

# Abschnitt I.

## Geschichte

der

## deutschen Baugenossenschaftsbewegung.

### A. Vorperiode (bis 1864).

Mit dem Beginn der Entwicklung zur Großindustrie, der für den größten Teil Deutschlands in die Mitte der dreißiger Jahre des 19. Jahrhunderts fällt, war in den mittleren und größeren deutschen Städten auch eine Wohnungsnot entstanden, da die private Bautätigkeit der gesteigerten Nachfrage, besonders nach Kleinwohnungen, nicht zu genügen vermochte. Im Laufe der nächsten Zeit wuchs diese Wohnungsnot, unter der zu Anfang nur engere, dann aber der stetigen Fortentwicklung des Wirtschaftslebens entsprechend stets weitere Kreise der Bevölkerung zu leiden hatten, allmählich zu einer „Wohnungsfrage“ an, das heißt zu dem öffentlich diskutierten Problem, ob derartige Mißstände, wie sie zur Zeit sich im Wohnungswesen herausgebildet hätten, mit den Interessen der Volkswohlfahrt und den Grundsätzen sozialer Gerechtigkeit

vereinbar und welche Maßnahmen etwa zu ihrer Abstellung zu ergreifen seien.

An eine derartige Abstellung in größerem Maßstabe hatte bis dahin kaum jemand gedacht. Da Staat und Gemeinde in der Beeinflussung der Wohnungsverhältnisse noch keine Aufgabe für sich erblickten, hatten sich die praktischen Maßnahmen auf die private Wohnungsfürsorge einzelner Arbeitgeber und auf die sogenannte gemeinnützige Bautätigkeit beschränkt. Letztere zu fördern ließen sich besonders Lette und der unter seiner Leitung stehende „Zentralverein für das Wohl der arbeitenden Klassen“ sowie V. A. Huber angelegen sein. Huber war bereits 1837 mit einer Veröffentlichung hervorgetreten, in welcher er das Vorhandensein einer „Wohnungsfrage“ feststellte, und hatte seitdem, besonders von Berlin aus, wo er in den vierziger Jahren als Professor an der Universität wirkte, sich unablässig bemüht, die ihm nahestehenden Kreise für diese Frage zu interessieren. Hauptsächlich auf seine Anregungen hin wurde denn auch in Berlin im Sturmjahre 1848 die erste „Gemeinnützige Baugesellschaft“ begründet, deren Protektorat der Prinz von Preußen, der spätere König Wilhelm, übernahm.[1]) In dieser Gesellschaft findet sich der erste Keim des Gedankens der Wohn- und Baugenossenschaft. Denn wenn es auch nicht eine Vereinigung der Wohnungsbedürftigen selbst war, welche die Organisation ins Leben

[1]) Vgl. zum folgenden: Hirschberg a. a. O., S. 40; Gaebler „Idee und Bedeutung der gemeinnützigen Baugesellschaft zu Berlin“, 1848; Krokisius „Die Berliner gemeinnützige Baugesellschaft und Alexandrastiftung“, 1896.

rief und in finanzieller Hinsicht trug, so sollten doch nach der ursprünglich zu Grunde gelegten Idee die Baulichkeiten, welche die Gesellschaft in den verschiedenen Stadtteilen und vor den Toren Berlins errichtete und zunächst an „sogenannte kleine Leute“ vermietete, später in die Hände von Genossenschaften, zu welchen die Mieter sich im Laufe der Zeit zusammenschließen sollten, als freies Eigentum übergehen. Im Jahre 1850 wurden derartige Mietgenossenschaften für 9 neu erbaute Häuser mit etwa 600 Seelen, darunter 270 Kindern, gebildet; am 1. Oktober 1851 trat noch ein weiteres Haus hinzu. Allein es stellte sich bald heraus, daß man den schönen Gedanken nicht zur Durchführung bringen konnte, da unter anderem die Mieten zu niedrig kalkuliert worden waren, unzweckmäßige Rechnungsführung und ungünstige Bedingungen für die Hypothekendarlehne die Amortisation erschwerten etc. So gab man schließlich die Absicht, die Häuser ins Eigentum der Mieter überzuführen, auf.

Ein ähnlicher Versuch, philanthropische Bestrebungen und genossenschaftliche Selbstverwaltung mit einander zu verbinden, ist in Deutschland wohl nicht gemacht worden. Bis in die sechziger Jahre hinein blieb Huber der einzige, der die Idee der Wohngenossenschaft energisch propagierte, ohne daß zunächst indes irgend welche theoretischen oder praktischen Erfolge zu gewahren gewesen wären. Von Schulze-Delitzsch, der bald darauf so erfolgreich in die Gestaltung des deutschen Genossenschaftslebens eingriff, und den Huber selbst später als den „Vater“ unseres Genossenschaftswesens bezeichnet hat, unterschied Huber

sich wesentlich.[1]) Er nannte nur ein geringes organisatorisch-praktisches Talent sein eigen, besaß aber dafür jenen weiten Blick für große historische Tendenzen, jenen Sinn für das Prinzipielle, der Schulze fehlte. Er sah das Wesentliche der Entwicklung, deren Anfänge er in Deutschland beobachtete und deren weitere Stadien er auf seinen Reisen durch Frankreich, Belgien und Großbritannien sorgfältig studierte, in der Ausbildung eines neuen, stetig wachsenden Standes abhängiger Lohnarbeiter und in den besonderen Gefahren, welche sich aus der Konzentrierung der Angehörigen dieses Standes an einzelnen Orten und in einzelnen Stadtteilen ergeben mußten. Diesen Gefahren entgegenzuwirken hielt er für wichtiger, als dem Handwerk über die kritischen Zeiten hinwegzuhelfen, welche damals für dasselbe begannen und als geeignete Mittel benennt er in seinen Schriften immer wieder: die „innere Mission", das heißt die geistig-sittliche Hebung der Arbeiterklasse, und die „Assoziation", die Vereinigung vieler Einzelkräfte zu einer Gesamtwirkung. Unter den verschiedenen möglichen Formen der Assoziation verdienen aber nicht die im Dienste der Warenproduktion stehenden „industriellen" sondern vielmehr die „ökonomischen Assoziationen" besondere Aufmerksamkeit und Pflege. Zu solchen sollen sich, um den gedachten Gefahren selbst wirksam zu begegnen, die Arbeiter zusammenschließen; sie sollen um die Städte herum sich in Siedlungen von 150 und mehr Häusern gute und billige Wohnungen schaffen und sich durch

[1]) Vgl. Munding „V. A. Huber. Lebens- und Charakterbild eines deutschen Sozialreformators" sowie „V. A. Hubers ausgewählte Schriften," 1894.

gleichzeitige Organisation ihres Konsums in Lebensmitteln und wichtigen Gebrauchsartikeln von Wohnungsvermietern und Detailhändlern unabhängig machen und vor einem Herabsinken in Pauperismus bewahren.[1])

Anklang in weiteren Kreisen fand Huber mit diesem Programm zunächst nicht. Auch eine praktische Bewegung kam noch nicht in Gang. Die noch stark im Werden begriffene Arbeiterschaft war noch zu wenig zu stabilen Verhältnissen gelangt, um ein derartiges Reformwerk schon mit Erfolg in Angriff nehmen zu können. Es kam dazu, daß die allgemeinen Rechtsverhältnisse, auf deren Basis ein solches sich hätte erheben können, sehr ungünstige waren. Wegen der mit der Ausübung des Baugewerbes verbundenen Gefahren ward dasselbe zuletzt von allen Gewerben der Gewerbefreiheit teilhaftig, vorläufig war es noch mit einschränkenden Bestimmungen aller Art belastet. Bauordnungen und Polizeivorschriften waren dem Bau von Häusern mit kleinen Wohnungen vielfach hinderlich. Die gesetzliche Regelung des Grundeigentums-, Hypotheken- und Subhastationswesen hinderten, daß sich das Kapital dem Wohnungsbau in genügender Menge zuwandte. Hohe Stempelabgaben und Gerichtsgebühren bestanden für die Übertragung von Grundstücken und Hypothekenforderungen. Nicht zumindest stand das damalige Vereins- und Gesellschaftsrecht — ein Genossenschaftsrecht existierte ja noch nicht —

[1]) Vgl. hierzu besonders: „Die ökonomische Assoziation", Ausgew. Schriften, S. 747; „Die Mietgenossenschaft in ihrer vollen Entwicklung", das., S. 770; „Die Vorteile der Assoziation in ihrer vollen Entwicklung aus der Mietgenossenschaft", das., S. 787; „Die Steigerung geistiger und sittlicher Kräfte in der Assoziation", das., S. 807; „Wirtschaftsvereine und innere Ansiedlung", das., S. 837.

der Entwicklung im Sinne Hubers entgegen. Personengenossenschaften, wie er sie sich dachte, konnten entweder die Form eines freien Vereins wählen: dann fehlte ihnen die Befugnis zu gemeinsamem Geschäftsbetrieb, auf den es ihnen wesentlich ankam; es hätten also alle Geschäfte im Namen eines einzelnen Mitgliedes vorgenommen werden müssen, was die größten Bedenken gegen sich hatte; oder sie konnten sich in Form einer offenen, Kommandit- oder Aktiengesellschaft konstituieren: dann entbehrten sie der Möglichkeit, ihre Mitgliederzahl beliebig zu verringern und zu vergrößern, da jeder Ein- und Austritt eines Mitgliedes eine Umschreibung vor Gericht erforderlich gemacht hätte, was zu den größten Unbequemlichkeiten und Kosten führen mußte.

---

### B. Der erste Aufschwung der Bewegung (1864—1873).

Zwei und ein halbes Jahrzehnt waren bereits seit jenem ersten Mahnruf Hubers in den dreißiger Jahren vergangen und noch immer war der Kreis der Personen, die auf seine Anregungen hin oder aus eigener Initiative sich mit den Problemen der Wohnungsnot und Wohnungsreform beschäftigten, ein relativ enger. Da begann man plötzlich zu beinahe gleicher Zeit von drei Stellen aus, deren Bedeutung den von ihrer Seite gepflogenen Erörterungen von vornherein wenigstens einen gewissen Widerhall sicherte, diesen Problemen seine besondere Aufmerksamkeit zuzuwenden.

Seit Beginn der sechziger Jahre hatte neben Huber der bekannte Freihändler Faucher[1]), der Begründer und Herausgeber der „Vierteljahrsschrift für Volkswirtschaft", in seiner Zeitschrift und in der ständigen Kommission des „Kongresses deutscher Volkswirte", der er angehörte, auf eine nationalökonomische Behandlung der an Bedeutung stetig zunehmenden Wohnungsfrage gedrungen und erreicht, daß dieselbe auf die Tagesordnung der Kongreßversammlung im Jahre 1864 gesetzt wurde. Hier gelangte nun auch die Baugenossenschaftsfrage zum ersten Male zur öffentlichen Diskussion, in welcher allerdings die Ansichten Hubers, Fauchers und Lettes, welcher als Berichterstatter fungierte, einander zum Teil entgegenstanden. Lette meinte die baugenossenschaftliche Tätigkeit nur für den Fall befürworten zu sollen, daß durch dieselbe billigere, bessere und gesündere Wohnungen als durch die gewerbsmäßige Bautätigkeit geliefert würden. Huber hingegen sprach sich für genossenschaftlichen Wohnungsbau überhaupt aus, und zwar im Gegensatz zu den früher von ihm vertretenen Anschauungen für abgeschiedene Arbeiterquartiere und Massenbau im Kasernensystem. Er meinte, daß der unbemittelte Bürger sich „neben den Palästen der Reichen" nur gedrückt vorkommen könne, während er sich in gesonderten Quartieren wohl fühlen werde, wo er durch Fleiß und Sparsamkeit sich zu höherem Wohlstand emporarbeiten und den anderen ein nachahmenswertes Beispiel bieten könne. Die Notwendigkeit des Kasernenstils begründete er durch die Höhe der städtischen Bodenpreise,

[1]) Vgl. zum Folgenden: Grävéll a. a. O., S. 112/113.

während Faucher, der vorwiegend die englischen Verhältnisse im Auge haben mochte, für das dort übliche Cottage-System eintrat. Man einigte sich schließlich auf eine längere Resolution[1]), in welcher der Kongreß auf die Bedeutung der Wohnungsfrage für die sittliche und materielle Wohlfahrt des Volkes und den Wert genossenschaftlicher Selbsthilfe auch für dieses Gebiet hinwies und eine Kommission mit der Sammlung von Material über bereits bestehende Genossenschaften, Gesellschaften etc. zum Häuserbau sowie mit der Untersuchung der Frage betraute, wie weit etwa die bestehenden Rechtsverhältnisse einer Entwicklung derartiger Organisationen hinderlich wären.

Auf Ersuchen Lettes, welcher zum Vorsitzenden der Kommission ernannt wurde, übernahm es der Abgeordnete Parisius, die Reformation über die bestehenden Organisationen gedachter Art zu liefern. In dem Bericht, den er zu diesem Zwecke erstattete[2]), konnte er indes neben einer Anzahl gemeinnütziger Aktiengesellschaften nur eine einzige, 1862 in Hamburg begründete Genossenschaft aufführen.

Sehr lebhaft wurde die Frage von dem Kongreß dann nicht weiter verfolgt. Während man auf dem siebenten Kongreßtag, 1866, noch die Möglichkeit erörterte, den auf Selbsthilfe basierten Baugenossenschaften eventuell durch Gründung großer Produktivgenossenschaften zu billigem Bezuge von Baumaterialien zu verhelfen, nahm der neunte Kongreßtag, 1867, besonders wohl auf Grund eines von

[1]) Vgl. „Innung der Zukunft", Jahrgang 1865, S. 9.
[2]) Vgl. „Arbeiterfreund", Jahrgang 1865, S. 292/314.

Michaelis über die Angelegenheit erstatteten Referats die Resolution an: „Die Wohnungsfrage in den Städten kann nur gelöst werden, wenn es gelingt, die Herstellung der Bauten, namentlich auch der kleineren und mittleren Wohnungen unter Berücksichtigung der notwendigen, abseiten des Staats festzustellenden Sanitätsbedingungen nach Maßgabe des Bedürfnisses durch die Privatspekulation zu beschaffen."

Verlautete in dieser Resolution auch nichts mehr von einer Selbsthilfe der Wohnungsbedürftigen durch genossenschaftlichen Zusammenschluß, wie sie der 7. Kongreßtag für nützlich und wünschenswert erklärt hatte, so war doch durch die stattgehabten Verhandlungen und die Arbeiten der Kommission der Stein ins Rollen gebracht. Die öffentliche Diskussion über die Baugenossenschaftsfrage hatte begonnen, was um so wichtiger war, als eben fast zu gleicher Zeit zwei andere größere Vereinigungen der Frage ihre Aufmerksamkeit zuwandten.

Gleichfalls im Jahre 1864 hatte zunächst der „Vereinstag deutscher Arbeitervereine" [1]) die Wohnungsfrage auf seine Tagesordnung gesetzt. Das Referat hielt Dr. Bredehorst, Bremen. Er erklärte die auf Wohltätigkeit beruhenden Häusergesellschaften für unzweckmäßig zur Befriedigung des Wohnbedürfnisses der Arbeiterschaft, so anerkennenswert die in ihnen obwaltende Menschenfreundlichkeit sei. Es komme darauf an, daß die Arbeiter selbst Hand ans

[1]) Vgl. zum Folgenden: Eyck „Der Vereinstag deutscher Arbeitervereine 1863—1868. Ein Beitrag zur Entstehungsgeschichte der deutschen Arbeiterbewegung", 1904.

Werk legten: „Jedenfalls ist die Selbsthilfe auch auf diesem Gebiete das erfolgreichste Mittel zu dauernder und durchgreifender Abhilfe sozialer Schäden.“ Baugenossenschaften erscheinen ihm als geeignete Form solcher Selbsthilfe. Bevor sie aber eine erfolgreiche Wirksamkeit entfalten können, müssen von staatswegen wichtige Forderungen erfüllt werden: das Bauhandwerk ist freizugeben, durch Einführung der Freizügigkeit über ganz Deutschland ist der Zuzug von Bauarbeitern nach den Städten zu fördern, die Bauordnungen sind zu revidieren und aus ihnen alle Vorschriften zu entfernen, die den Kleinwohnungsbau erschweren, durch Erlaß zweckmäßiger Hypothekengesetze ist die Aufnahme von Geldern auf kleine Häuser zu erleichtern. Als das Ideal erscheint ihm das damals wie noch heute in seiner Vaterstadt Bremen vorherrschende Einfamilienhaus.

In der Debatte sprachen sich besonders Huber und Dr. Hirsch für Baugenossenschaften aus. Hirsch berief sich auf die Ansichten Fauchers, befürwortete aber gegenüber Bredehorsts Vorschlägen, die zu sehr die bremischen Verhältnisse im Auge hätten, den Bau von größeren Miethäusern. Das Eigenhaus fessele den Arbeiter zu sehr an die Scholle, und gerade in kritischen Zeiten sei ein Verkauf schwer. Huber war der Ansicht, daß sich vorläufig eine bestimmte Form des Hausbaus nicht empfehlen lasse, da zu wenig Erfahrungen vorlägen. Je nach den Verhältnissen könnten die verschiedensten Maßnahmen am Platze sein, selbst die Kasernierung. Jedenfalls solle man nicht unterlassen, die englische Baugenossenschaftsbewegung eingehend zu studieren.

In Verfolgung der hier gegebenen Anregungen und zugleich als Vorbereitung für die Erörterungen auf dem nächsten Vereinstag gaben dann im Sommer 1865 F. A. Lange und Sonnemann die kleine Schrift „Jedermann Hauseigentümer“ heraus.[1]) Den zweiten Teil dieser Schrift bildete die von Lange vorgenommene Übertragung des englischen Schriftchens von Theodore Jones „Every man his own landlord“, in welcher durch Berechnungen und Tabellen die Praxis der englischen Baugenossenschaften bis ins Einzelne erläutert war. Wesentlicher erscheint der von Sonnemann geschriebene erste Teil des Werkchens. Die vorliegende Schrift, so führte Sonnemann aus, solle zur Förderung der Diskussion über die Baugenossenschaftsfrage dienen, mit welcher sich seit dem Vorjahre weitere Kreise im Lande beschäftigten. Die Herausgeber gäben sich nicht der Illusion hin, daß durch Einführung der von ihnen beschriebenen Baugenossenschaften „nun auf einmal alle Arbeiter Hausbesitzer werden könnten“, aber sie seien der Ansicht, daß es für einen großen Teil der deutschen Arbeiter zweckmäßiger sei, ihr Geld in einer solchen „Spar- und Baugenossenschaft“ — der Name tritt hier zum ersten Male auf — anzulegen, als in den bestehenden Sparkassen, Lebens- und Altersversicherungsanstalten. In der Baugenossenschaft erhalte der Einzelne eine angemessene Verzinsung seines Geldes, nötigenfalls einen vorübergehenden

[1]) „Jedermann Hauseigentümer. Das bewährteste System englischer Baugenossenschaften für deutsche Verhältnisse bearbeitet und in seiner Verwendbarkeit für Arbeiter-Genossenschaften jeder Art nachgewiesen.“ Mit einer Einleitung von L. Sonnemann. Herausgegeben von Dr. Fr. A. Lange. 1865.

Vorschuß, und, was die Hauptsache sei, er komme bald zu einem eigenen Hause. Außerdem könne die Genossenschaft gleichzeitig als Altersversorgungs- und Aussteueranstalt benutzt werden.

Die von Sonnemann vergeschlagene Organisation ist derjenigen nicht unähnlich, welche später die deutschen Spar- und Bauvereine angenommen haben. Als Rechtsform, so meinte er, empfehle sich bei der bestehenden Rechtslage am meisten die Aktiengesellschaft mit niedrigen Aktienbetrag, etwa 5 Taler, der in Raten eingezahlt werden könne. Die über den Aktienbetrag, auf welchen nach dem Handelsgesetzbuch eine feste Verzinsung nicht gegeben werden durfte, eingezahlten Beträge sollten fest und möglichst hoch verzinst werden. Sie stellten Spareinlagen dar, welche in kleinsten Beträgen angenommen, eventuell wöchentlich bei den Mitgliedern abgeholt und unter Einhaltung einer Kündigungsfrist jederzeit herausgefordert werden könnten. Die angesammelten Kapitalien könnten dann auf folgende Weise verwendet werden: der vierte Teil zur Gewährung von Vorschüssen im Personalkredit; der vierte Teil zum Erwerb von Grundstücken, welche parzelliert und den Mitgliedern zur Verfügung gestellt werden; die Hälfte zu Hypotheken auf die von den Mitgliedern zu erbauenden Häuser. Die Hypotheken wären in erste und zweite zu scheiden und die ersten von der Genossenschaft bei Hypothekenbanken oder ähnlichen Kreditinstituten unterzubringen. Regelmässige Zinszahlung und Tilgung, zu welchen die bereits gemachten Einzahlungen mit herangezogen werden könnten, seien vorzusehen, die Verwaltungskosten durch kleine Aufschläge zu decken. Die bauenden

Genossen würden nach eigenem Plane und doch billig bauen, da ihnen die Genossenschaft ihre Bauhandwerker zur Verfügung stelle, mit welchen sie die billigsten Akkordsätze vereinbart habe. Sie würden sofort Eigentümer der Baulichkeiten.

An eine solche Genossenschaft werden sich, nach Ansicht der Herausgeber, nicht nur eigentliche Arbeiter, sondern auch selbständige Handwerker, Beamte, Lehrer und andere Personen anschliessen. Es werden nicht nur die genannten Aufgaben ohne Schwierigkeiten erledigt, sondern auch noch eine Reihe anderer übernommen werden können: Anlegung von Wasch- und Badehäusern, Lesezimmern, Ledigenheimen etc. Bei tüchtiger Verwaltung muss sich sogar noch „ein schöner Überschuss“ herausstellen. Es erscheint ihnen unbezweifelbar, „daß sich auf diesem oder einem ähnlichen Wege allein eine durchgreifende Lösung der Wohnungsfrage erzielen lässt.“

Wie Eyck[1]) richtig bemerkt, sind diese Ausführungen von einem grossen Optimismus getragen, den die Entwicklung des deutschen Baugenossenschaftswesens weder in der nächstfolgenden noch in der späteren Zeit gerechtfertigt hat. Es ist nicht nur die Tragweite baugenossenschaftlicher Arbeit im ganzen wesentlich überschätzt, sondern es liegt auch eine Verkennung der mannigfachen Einzelschwierigkeiten vor, mit welchen dieselbe jederzeit zu kämpfen haben wird. Nach dem dargestellten Plane ist denn wohl auch keine Baugenossenschaft in Deutschland begründet worden. Immerhin ist es unbestreitbar,

[1]) a. a. O., S. 58.

dass in ihm bereits die Grundzüge derjenigen Organisationsform vorgezeichnet sind, welche später die maßgebende wurde: des Spar- und Bauvereins. Daneben ist der Hinweis beachtenswert, daß die Baugenossenschaften weitere Aufgaben genossenschaftlicher Art haben, als bloßen Häuserbau. Was aber der kleinen Schrift ihre Bedeutung in der Geschichte der deutschen Baugenossenschaftsbewegung gibt, ist der Grundgedanke, der aus allen Ausführungen der Verfasser herausklingt: unbekümmert um Schwierigkeiten und Widerstände anzufangen mit praktischer Selbsthilfe! „Allerdings", so schließt Sonnemann, „legen unsere viel zu weit gehenden baupolizeilichen Beschränkungen, die Mängel unserer Hypothekengesetzgebung auch der Entwicklung der Baugenossenschaften viele Hemmnisse in den Weg. Ähnliche Hemmnisse standen und stehen nicht weniger den anderen Zweigen des Genossenschaftswesens entgegen. Was wir aber bei diesen gesehen haben, daß die bestehenden Hindernisse weit eher beseitigt werden können, wenn man ohne vor denselben zurückzuschrecken, das Gebiet praktischer Tätigkeit betritt, das wird sich auch bei den Baugenossenschaften bewähren."

Der Entwicklung entsprechend, welche der Vereinstag deutscher Arbeitervereine und die gesamte deutsche Arbeiterbewegung in den folgenden Jahren nahm, wurde leider von dieser Seite her die Baugenossenschaftsfrage keineswegs systematisch weiter verfolgt. Immerhin mögen die auf dem dritten Vereinstag und in der Lange-Sonnemannschen Schrift gegebenen Anregungen in gewisse Kreise der arbeitenden Schichten gedrungen sein. Als Beweis dafür kann neben der Tatsache, daß an den in den

nächsten Jahren entstehenden Baugenossenschaften auch Arbeiter in grösserer Zahl beteiligt sind, der Umstand dienen, daß in den Jahren 1871/72 sich drei Arbeiterversammlungen in Berlin mit der Baugenossenschaftsfrage befaßten.

In einer Versammlung der von Dr. Hirsch begründeten und geleiteten deutschen Gewerkvereine[1]) im September 1871 wurde nach einem einleitenden Referat eine Resolution abgegeben, welche die Arbeiter zur Gründung von Baugenossenschaften, die Arbeitgeber zur Unterstützung baugenossenschaftlicher Bestrebungen durch Gewährung langbefristeter Darlehne und Einführung kürzerer Arbeitszeit, die Gemeinden und den Staat zum Erlaß sanitätspolizeilicher Vorschriften für Wohnhäuser, zur Beseitigung der den Kleinwohnungsbau hemmenden Polizeivorschriften, Verminderung der Stempelabgaben, Bau von Häusern für ihre Angestellten und zur Begünstigung von Baugenossenschaften aufforderte. In einer zweiten Versammlung, die im Juni 1872 auf Einladung der Berliner Ortsvereine im Berliner Handwerkerverein stattfand, nahm Schulze-Delitzsch Gelegenheit, seine Ansichten über die Wohnungsfrage vor einem weiteren Kreise zu entwickeln: die Versuche zu ihrer Lösung seien, so führte er aus, aus dem Bereich der Sonderinteressen einzelner industrieller Betriebe und der philanthropischen Wohlfahrtsbestrebungen auf das allgemeine wirtschaftliche Feld hinüberzuführen, eine Aufgabe, welche die Baugenossenschaften zu erfüllen berufen seien.

---

[1]) vergl. Crüger: Artikel „Baugenossenschaften", Hdwb. d. Staatswiss., Bd. II, S. 471.

In schroffem Gegensatz hierzu stellte sich eine etwa um dieselbe Zeit von der Berliner Sozialdemokratie einberufene und unter dem Vorsitz Hasenclevers tagende Arbeiterversammlung, indem sie erklärte, daß nur der sozialistische Staat, in welchem Grund und Boden Gemeineigentum seien, die Wohnungsnot beseitigen könne.

Inzwischen hatte noch an einer dritten wichtigen Stelle, im Kreise der Schulzeschen Genossenschaften, die Erörterung über die Baugenossenschaftsfrage begonnen.

Schulze selbst, der Anfang der siebziger Jahre bereits mit eigenen Ideen über Zweck und Organisation der Baugenossenschaften hervortrat, hatte anfänglich für diesen Zweig des Genossenschaftswesens kein Interesse bewiesen. Den Ausgangspunkt seiner Bestrebungen hatte die Lage des Handwerks gebildet, dem die sich stetig weiter entwickelnde Großindustrie die Lebensbedingungen merklich erschwerte. Der eigentliche Zielpunkt seiner Tätigkeit war daher, den einzelnen Kleinproduzenten durch genossenschaftliche Vereinigung die Vorteile des Großbetriebes zu verschaffen. Für die Konsumentenorganisationen, die damals wie stets in der Hauptsache Arbeiterorganisationen waren, da die Arbeiter die am schlechtesten situierten Konsumenten darstellen und unter den in der jeweiligen Ordnung der Bedürfnisdeckung zutage tretenden Mißständen am empfindlichsten leiden, fehlte ihm zunächst Interesse und Sinn. Es kam hinzu, daß in seinen allgemeinen historischen und nationalökonomischen Ideen der Arbeiterstand nicht die Bedeutung hatte, die ihm zukam, und auf die im Gegensatz zu Schulze besonders Huber und Lassalle nachdrücklichst verwiesen hatten. So erklärt es

sich, daß in seinen theoretisch-programmatischen Ausführungen über das genossenschaftliche System[1]) die Konsumvereine nur eine geringe Rolle spielten, die Baugenossenschaften überhaupt nicht erwähnt wurden.

Auf Antrag des Vorsitzenden der Hamburger Volksbank, C. F. Balzer, beschloß indes nunmehr der Vereinstag des von Schulze begründeten „Allgemeinen Genossenschaftsverbandes" zu Mainz 1864: „Die Frage der Gründung von Arbeiterwohnungen auf genossenschaftlichem Wege auf die Tagesordnung des nächsten allgemeinen Vereinstages zu setzen und darüber schriftlich Bericht erstatten zu lassen."[2])

Es war wiederum Parisius, der mit der Erstattung dieses Berichtes betraut wurde.[3]) Er nahm sich der Angelegenheit mit großem Eifer an, ließ zunächst ein ausführliches Gutachten in der „Innung der Zukunft", dem Organ des Genossenschaftsverbandes, erscheinen[4]) und brachte zu dem nächsten, 1865 in Stettin stattfindenden Vereinstage eine Resolution ein, deren erster, allgemeiner Abschnitt angenommen wurde. Derselbe lautete:[5])

„Dem Mangel an guten, gesunden Arbeiterwohnungen können in der Regel auf dem Prinzip der Selbsthilfe

---

[1]) Vgl. Schulze-Delitzsch „Assoziationsbuch für deutsche Handwerker und Arbeiter", 1853; „Die arbeitenden Klassen und das Assoziationswesen in Deutschland als Programm zu einem deutschen Kongress", 1858; „Kapitel zu einem deutschen Arbeiterkatechismus", 1863; „Abschaffung des geschäftlichen Risikos durch Herrn Lassalle", 1866.

[2]) Vgl. „Innung der Zukunft", Jahrgang 1864, S. 77.

[3]) a. a. O., Jahrgang 1865, S. 9.

[4]) a. a. O., Jahrgang 1865, S. 105 ff.

[5]) a. a. O., Jahrgang 1865, S. 129.

beruhende Baugenossenschaften abhelfen, sofern dieselben kleine, für je eine Familie bestimmte Häuser bauen und ihren Mitgliedern gegen ein Kaufgeld, welches durch terminliche, auf eine Reihe von Jahren zu verteilende Raten amortisiert wird, zu ausschließlichem Eigentum überlassen."

Über den zweiten Abschnitt, der die Grundsätze für die Organisation und Tätigkeitsweise solcher Baugenossenschaften im Sinne des erstatteten Berichts aufführte, ging man, wohl aus Mangel an Zeit und an Sachverständigen, welche sich hätten dazu äußern können, zur Tagesordnung über.

Dieser Bericht nun bildet neben der kleinen Lange-Sonnemannschen Schrift eins der wichtigsten Dokumente für die Entwicklung des baugenossenschaftlichen Gedankens in Deutschland. Sein Inhalt war im wesentlichen folgender:

Das Ziel baugenossenschaftlicher Tätigkeit kann nach Parisius nur der Bau von Einfamilienhäusern sein, welche ins Eigentum der Genossen übergehen, ein Ziel, welches sich selbst in größeren Städten mit höheren Bodenpreisen erreichen läßt, wenn man an geeigneter Stelle zu günstigen Bedingungen Baugelände zu erwerben versteht. Jedenfalls wird man niemandem zumuten können, „die großen Mühen, Anstrengungen und Opfer, welche jede auf Selbsthilfe gegründete Genossenschaft erfordert, dranzusetzen, wenn das zu erreichende Ziel lediglich in Herstellung großer Häuser besteht, in deren einem er mit vielen anderen Personen eine gute Mietwohnung erhält, günstigenfalls ein paar Taler billiger, als er dieselbe ohne irgend ein Risiko und ohne besondere Anstrengung sich als gewöhnlicher Mieter zu beschaffen imstande ist." Ohne die

Schwierigkeiten zu verkennen, welche in der damaligen Rechtslage der Begründung und erfolgreichen Tätigkeit von Baugenossenschaften entgegenstanden, geht er dann des Näheren auf die zu wählende Organisation ein. Es sei am zweckmäßigsten, eine Genossenschaft von nicht-geschlossener Mitgliederzahl und von unbeschränkter Dauer zu wählen, in welche man unbedenklich auch solche Mitglieder, die nicht selbst auf ein Haus reflektierten, aber aus irgend welchen Gründen die Bestrebungen der Genossenschaft unterstützen wollten, aufnehmen solle. Bevor das in Bälde zu erwartende Genossenschaftsgesetz erscheine, müsse die Genossenschaft entweder Korporationsrechte zu erlangen suchen, oder ihre Geschäfte durch ein einzelnes Mitglied auf dessen Namen führen lassen; nachher stelle sie sich am besten unter das neue Gesetz. Einen möglichst großen Teil der finanziellen Mittel, die für Grunderwerb und Bautätigkeit benötigt würden, selbst aufzubringen, müsse sich jede Baugenossenschaft zum Grundsatz machen. Die Geschäftsanteile solle man nur auf 10—20 Taler bemessen, dafür aber den Erwerb mehrerer Anteile, etwa bis zu 50 Stück, zulassen. Eine Gesamtbelastung erworbenen Baugeländes sei nicht zu empfehlen; man solle sich die Kaufsummen zunächst durch langfristige Darlehne im Wege des Personalkredits zu beschaffen suchen und erst nach beendetem Bau die Einzelgrundstücke hypothekarisch belasten. Die erbauten Häuser werden gemäß der Reihenfolge, nach welcher die Genossen in die Liste der Anwärter eingetragen sind, vergeben, gehen jedoch in ihr Eigentum nicht eher über, als bis sie eine gewisse Probezeit im Hause gewohnt und einen bestimmten Teil des Kaufpreises

abgezahlt haben. Bis zu diesem Termin sind $5^1/_2$—$6^1/_2$ % des Kaufpreises als Mietzins, Beitrag zu den Verwaltungskosten etc. zu zahlen, außerdem jährlich mindestens 3 % zur Abstoßung der Kaufsumme zu entrichten. Zur Sicherung des gemeinnützigen Zwecks sind Eigentumsbeschränkungen gerichtlich einzutragen. Aus den Erträgen müssen neben einem allgemeinen Reservefond für jedes Haus ein Erneuerungsfond und vielleicht noch sonstige Spezialreserven angesammelt, außerdem eine „ordentliche Dividende“ von möglichst 6 %, eventuell noch eine „außerordentliche Dividende“ verteilt werden. Als das oberste Organ der demokratisch zu verwaltenden Genossenschaft hat die Generalversammlung zu gelten, welche den Vorstand und den Aufsichtsrat ernennt; letzterer bestimmt die Mitglieder der ständigen Baukommission.

Dieser Plan, von einem Manne aufgestellt, der durch seine jahrelange praktische Tätigkeit im Genossenschaftswesen und auf Grund seiner Kenntnis von den Schwierigkeiten, mit welchen gerade eine baugenossenschaftliche Organisation zu kämpfen haben mußte, in erster Linie dazu berufen schien, hat in der Folgezeit die ideelle Grundlage für die allmählich in den verschiedenen Landesteilen entstehenden Genossenschaften gebildet. Sein Erscheinen in der damals bereits über ganz Deutschland verbreiteten „Innung der Zukunft“ mag seinem Bekanntwerden günstig gewesen sein. Schon vom nächsten Jahre, 1866, an liefen nunmehr im Bureau der Verbands-Anwaltschaft Schreiben aus den verschiedensten Orten ein, in welchen, häufig bereits unter Beilegung eines Statutenentwufs oder einer längeren Denkschrift, Schulze um seinen sachverständigen

Rat bezüglich der Begründung von Baugenossenschaften nach Parisius'schem Muster angegangen wurde.[1]) In einzelnen Fällen mag er diesen Rat erteilt haben; im allgemeinen aber fühlte er sich auf diesem Gebiete wohl selbst noch nicht sicher genug und entnahm daher den an ihn gerichteten Anfragen zunächst in der Hauptsache die Anregung, sich mit den einschlägigen Fragen eingehender zu beschäftigen. Im Jahre 1872 tritt er dann in der Versammlung zu Berlin, aber auch in den „Blättern für Genossenschaftswesen" — wie er bezeichnender Weise die „Innung der Zukunft" inzwischen getauft hatte — mit seinen Ansichten über die Baugenossenschaftsfrage hervor. Er schloß sich darin im Wesentlichen seinem Freunde Parisius an, der ihn auch inzwischen beraten hatte. Auch seiner Meinung nach war der Kleinhaus- und Erwerbshausbau das anzustrebende Ideal, wenngleich er das von Parisius perhorreszierte Miethaus nicht absolut verwarf.[2]) Seine besondere Aufmerksamkeit wandte er der Finanzfrage zu, über die Parisius allerdings ein wenig zu leicht hinweggegangen war. Zur Schaffung eines größeren Betriebskapitals sollten nach seinem Vorschlage die Genossenschaften Einlagen stiller Gesellschafter aufnehmen. Nach Art. 250 des Allgemeinen Deutschen Handelsgesetzbuchs war „eine stille Gesellschaft vorhanden, wenn sich

[1]) Derartige Anfragen kamen, wie ich aus dem Aktenstück des Allg. Verbandes, welches die Korrespondenz aus den sechziger und siebziger Jahren über Baugenossenschaften enthält, ersah, z. B. aus den Städten Mannheim, Hildesheim, Breslau, Hersfeld, Brackwede (von der Eisengießerei K. und Th. Möller), Hörde (vom Hörder Bergwerks- und Hüttenverein). Neviges, Berlin, Pforzheim.

[2]) Vgl. „Blätt. f. Genossenschaftswesen", Jahrg. 1872, No. 33.

jemand an dem Betriebe des Handelsgewerbes eines anderen mit einer Vermögenseinlage gegen Anteil am Gewinn und Verlust beteiligt.“ Der Inhaber des Betriebes wurde Eigentümer der Einlage; der Gesellschafter unterschied sich indes vom Darlehnsgeber dadurch, daß er keinen festen Zins sondern einen Gewinnanteil erhielt, dafür aber am etwaigen Verlust teilnahm. Wo ein solches Verfahren nicht ausreichend oder nicht angängig erschien, sollte sich nach Schulzes Idee neben der eigentlichen, personalen Baugenossenschaft eine Kapitalgenossenschaft in Form einer Aktiengesellschaft selbständig konstituieren. Beide Genossenschaften sollten in ein freies Kontraktverhältnis treten, nach welchem der ersteren die Sammlung von Kapitalien unter ihren Mitgliedern, die Überführung der Häuser in das Eigentum derselben bezw. die Vermietung der Wohnungen, die Verwaltung und Beaufsichtigung der gesamten Baulichkeiten und einige andere Aufgaben, der letzteren hingegen die komplizierteren Tätigkeiten der Terrainbeschaffung und der Erstellung der Gebäude zufielen.

Die Schwierigkeiten, welche einer derartigen kontraktlichen Verbindung von zwei Gesellschaften mit ganz verschiedenem Mitgliederbestand, verschiedener Organisation und verschiedenen Interessen in ökonomischer und juristischer Beziehung entgegenstanden, waren doch wohl so große, daß dieser Plan Schulzes keine Realisierung erfahren hat. Von dem erstgenannten Plane indes, durch Aufnahme von Einlagen stiller Gesellschafter ihre Finanzkraft zu stärken, hat eine Anzahl der inzwischen entstandenen Baugenossenschaften mit gutem Erfolge Gebrauch gemacht.

Noch bevor nämlich in weiteren Kreisen die Erörterungen über die Baugenossenschaftsfrage begannen, hatte die praktische Bewegung bereits ihren Anfang genommen.

Auf Anregung Balzers[1]) hatte im Jahre 1862 in Hamburg eine Anzahl Handwerker und Arbeiter sich zusammengetan, die sich, wie es im ersten Paragraphen ihres genossenschaftlichen Statuts hieß, „gegenseitig solidarisch verpflichtete, unter Zusicherung gleichen Anteils auf einem von der Staats-Finanz-Deputation laut besonderen Kontrakts in Pacht genommenen Grundstücke für gemeinsame Gefahr und Rechnung Arbeiterwohnungen zur eigenen Benutzung bauen zu lassen". Den Grund und Boden übernahm man durch Pachtvertrag auf fünfzig Jahre von der Stadt mit der Bedingung, daß nach Ablauf der Zeit die Gebäude mit allem Zubehör der Verpächterin anfallen sollten. Die Pachtsumme betrug 1400 Mark, die Baukosten — es wurden für die 48 Mitglieder 48 Wohnhäuser errichtet — etwa 40000 Taler. Diese Summe hatte ursprünglich durch Obligationen von 100 Mark dergestalt beschafft werden sollen, daß die Genossen sich dafür solidarisch verpflichteten und zugleich Grundstücke und Häuser dafür verpfändeten. „Man hatte nicht bedacht, daß eine Belastung des nicht zu Eigentum besessenen Grundstücks mit Hypotheken nicht anging. Da nun auf andere Weise die Summe aufzubringen der persönliche Kredit der 48 Mitglieder nicht ausreichte, so blieb nichts weiter übrig, als Kapitalisten zu finden, welche dem Verein die Summe

[1]) Vgl. zum Folgenden „Innung der Zukunft", Jahrg. 1865, S. 151 ff.

vorstreckten und denen zu ihrer Sicherheit formell die Pachtung zediert wurde.“ Diese freundwilligen Kapitalisten fanden sich denn auch, und die Häuser kamen im Laufe von zwei Jahren zu Stande.

Noch auf weitere vier Jahre hinaus blieb die Hamburger Baugenossenschaft die einzige ihrer Art. Erst das im wesentlichen nach Schulzes Vorschlägen gestaltete Genossenschaftsgesetz von 1868, welches bereits „Vereine zur Herstellung von Wohnungen für ihre Mitglieder“ ausdrücklich als eingetragene Genossenschaften anerkannte, und der allgemeine wirtschaftliche Aufschwung, der Ende der sechziger Jahre einsetzte, schufen die notwendige breitere Basis, auf der dann eine größere Zahl von Genossenschaften sich erhob.[1]) So wurden noch im Jahre 1868 bereits auf der Grundlage des neuen Gesetzes zwei Genossenschaften in Breslau und in Darmstadt gegründet; in der Hauptsache erfolgten aber die Gründungen dann erst nach dem deutsch-französischen Kriege, wie z. B. 1871 in Halle a. S., 1872 in Charlottenburg bei Berlin, in Forst, Rathenow, Spandau, Insterburg, Neviges, Worms, Leipzig, München, Biebrich-Mosbach, 1873 in Bremen. Insgesamt bestanden im Jahre 1870 nur die genannten 2, 1871 bereits 17, 1872 30 und 1873 52 Baugenossenschaften.

In ihrer Organisation lehnten sich die meisten dieser Genossenschaften an die Bestimmungen des neuen Gesetzes und an die Ausführungen der Parisius-Schulzeschen Gutachten an. Die wenigsten beschränkten sich statutarisch

[1]) Vgl. zum Folgenden: Zeidler „Geschichte des deutschen Genossenschaftswesens der Neuzeit“, 1893, S. 258 ff.; Schneider „Mitteilungen über die deutschen Baugenossenschaften“, 1875.

oder in der Praxis auf die Herstellung von kleinen Erwerbshäusern; in der Mehrzahl stellten sie sich zur Aufgabe „die Beschaffung von Wohnungen durch Miete, Ankauf oder Bau von Häusern und die Überlassung derselben an die Mitglieder zu Miete oder zu Eigentum“.[1]) Allein die Breslauer Genossenschaft verfolgte nicht den Zweck, selbst Wohnungen zu beschaffen, obgleich auch diese Absicht in ihrem Statut ausgesprochen war; vielmehr ging sie darauf aus, nach dem Vorbilde der englischen „Building Societies“ ihren Mitgliedern Kredit zu vermitteln, mit dessen Hülfe sie selber, nach eigenem Plane und auf eigenes Risiko, zu bauen imstande waren. Die Genossenschaft, die nach längeren Vorbereitungen unter lebhafter Beteiligung von Beamten, Handwerkern, Arbeitern schon 1868 ins Leben trat, machte in den ersten Jahren viel von sich reden. Schulze, dem Parisius in einem längeren Schreiben vom Jahre 1871[2]) seine Bedenken gegen dieses Unternehmen ausführlich dargelegt hatte, sprach sich auf dem 13. Allgemeinen Genossenschaftstage, der in Breslau selbst stattfand, gegen das darin zur Anwendung gelangte System aus, weil nach seiner Ansicht die englischen Verhältnisse, in denen sich dasselbe bewährt hatte, von den unsrigen so verschieden seien, daß die dortigen Einrichtungen bei uns nicht so ohne weiteres Anwendung finden könnten. Und es erscheint allerdings[3]) wie eine Bestätigung dieser Ansicht, daß die Breslauer Genossenschaft im Jahre

[1]) Dieser Wortlaut nach dem Statut des Wohnungsvereins zu Halle a. S.

[2]) Enthalten in dem genannten Aktenstück des Allgemeinen Verbandes.

[3]) Vgl. Zeidler a. a. O., S. 262.

1881 liquidierte „hauptsächlich weil die Bevölkerung kein genügendes Verständnis für die Zwecke der Genossenschaft zeigte und infolgedessen diese nur in sehr beschränktem Maße erreicht wurden.“ Das Verfahren, welches sich so wenig bewährte und sich in weiteren Kreisen durchaus nicht einbürgern wollte, war im wesentlichen das folgende[1]): der Geschäftanteil betrug 500 Taler; die Ratenzahlungen auf denselben waren verschieden hoch je nach der Länge derjenigen von vier zulässigen Perioden, in welcher der Genosse den Anteil voll erwerben wollte. Die Einzahlung auf einen Anteil durch sechs Monate berechtigte höchstens zu einem Vorschuss von 500 Talern. Ein solcher Vorschuss wurde nur ausnahmsweise im Personalkredit, in der Regel vielmehr nur gegen erststellige hypothekarische Eintragung gegeben. Für die Rückzahlung war eine Tabelle aufgestellt, nach welcher dieselbe in spätestens 18 Jahren erfolgt sein mußte. Von vornherein wurde bei jeder Vorschußgewährung ein Satz von 2 % für den Reservefond in Abzug gebracht. Vom Augenblick der Auszahlung an durften die borgenden Mitglieder die Einzahlungen auf ihre Anteile aussetzen und das angesammelte Guthaben nebst Zinsen und Dividenden in Empfang nehmen. Ob dies ganze, durch Verquickung mit allerlei bankartigen Nebengeschäften noch komplizierter sich gestaltende System in die damaligen, relativ einfachen Bau- und Kreditverhältnisse nicht hineinpaßte, ob die Ungeschicklichkeit der Leitung oder die Unfähigkeit der Genossen, mit den erhaltenen Krediten zweckentsprechend zu

[1]) Vgl. Crüger a a. O., S. 470/71.

wirtschaften, die Klippe bildete, an welcher das Unternehmen zum Scheitern kam, läßt sich heute wohl kaum noch feststellen. Jedenfalls war sein Erfolg ein negativer und der Fall ist der einzige geblieben, in welchem eine derartige Anlehnung an das englische System versucht worden ist.

Die Tätigkeit der übrigen Genossenschaften bestand der Hauptsache nach, worauf ihr Name ja unzweideutig hinwies, im Bauen, und zwar ging der Bau von Miethäusern mit dem von Erwerbshäusern friedlich Hand in Hand. Die Erwerbshäuser enthielten meist Wohnungen für 1—3, die Miethäuser durchschnittlich für 6—8 Familien. Die Größe der Häuser und Wohnungen sowie die Verkaufs- und Mietpreise waren verschieden, je nachdem, ob die Mitglieder der Genossenschaft vorwiegend aus selbstständigen Gewerbetreibenden, Lehrern, Beamten oder aus Arbeitern oder aus beiden Kategorien in etwa gleichem Verhältnis bestanden. Für das Verständnis, welches in einzelnen Gegenden die Arbeiter der Baugenossenschaftsfrage bereits entgegenbrachten, sprechen mehrere Schreiben an Schulze, in welchen ihm seitens größerer Unternehmer — so von R. Möller, dem Inhaber der Firma K. u. Th. Möller, Brackwede, und von der Leitung des Hörder Bergwerks- und Hüttenvereins — Mitteilungen über baugenossenschaftliche Bestrebungen im Kreise ihrer Arbeiterschaft gemacht werden. Daß andererseits bereits damals, wie noch heute, die „Wohnungsfrage“ nicht nur ein Teil der „Arbeiterfrage“ war, und auch der unter den Mißständen im Wohnungswesen leidende Mittelstand bereits tatkräftig Hand ans Werk der Reform legte, beweist unter anderem

die Begründung eines „Bauvereins vereinigter Beamten und Handwerker“ in Berlin.[1])

Zur Lösung der Finanzfrage schlug man in den einzelnen Genossenschaften verschiedene Wege ein. Das eigene Kapital bestand in der Mehrzahl der Fälle aus den Einzahlungen der Genossen auf ihre Geschäftsanteile, deren Höhe sehr verschieden normiert war, je nachdem, ob das Statut nur den Erwerb eines einzigen oder mehrerer Anteile zuließ. So war sie bei einzelnen Genossenschaften, die nur den Erwerb eines Anteils gestatteten, auf den Betrag festgesetzt, den etwa der Kaufpreis des zu erwerbenden Hauses ausmachen würde, also 2500—3000 Mark; in Bremen mußten mindestens 200 Mark und durften höchstens 10 000 Mark auf den einen zulässigen Anteil eingezahlt werden; war, was die Regel bildete, der Erwerb mehrerer Anteile gestattet, so war der Betrag für den einzelnen Anteil umso niedriger, je höher die zulässige Maximalzahl war; so konnte der einzelne Genosse in Leipzig sich mit 10 Anteilen zu 600 Mark, in Halle a. S. mit 50 Anteilen zu 30 Mark und in München — in der „Bau- und Spargenossenschaft Arbeiterheim“ — mit 100 Anteilen zu 18 Mark beteiligen. Um das eigene Kapital zu vergrößern wurden in einzelnen Genossenschaften hohe Eintrittsgelder und hohe Anzahlungen auf die Anteile verlangt, oder es wurde wohl auch, um zum Erwerb mehrerer Anteile zu veranlassen, der Geschäftsgewinn auf alle Anteile gleich, der Verlust hingegen zunächst auf die ersten, danach erst

[1]) Auch diese Daten nach den Dokumenten in genanntem Aktenstück des Allgemeinen Verbandes.

auf die folgenden Anteile des einzelnen Genossen verteilt. Ward hierdurch wohl auch der angestrebte Zweck im Einzelfalle erreicht, so lag in einem solchen Verfahren doch zweifellos eine Begünstigung wohlhabenderer Personen, und eine größere Anzahl von Genossenschaften verschmähte diesen Weg, um zu dem von Schulze empfohlenen Mittel, der Heranziehung stiller Gesellschafter, zu greifen. Der Versuch glückte, da in den ersten Jahren der Geschäftsgang der meisten Genossenschaften ein ziemlich günstiger war — sie verteilten eine Dividende von 4—10 % — und sich infolgedessen eine ganze Anzahl Kapitalisten zu Einlagen bereit fanden. Diese Einlagen waren entweder erst nach 20 oder 25 Jahren oder während des Bestehens der Genossenschaft überhaupt nicht rückforderbar; bei dauernd ungünstigem Geschäftsgange konnten die Gesellschafter gemäß näherer Bestimmungen im Statut auf Liquidation dringen oder kraft besonderen mit ihnen geschlossenen Vertrages ihre auf je 1000 Mark oder eine andere runde Summe lautenden Einlagescheine durch Indossament an andere übertragen. Trotzdem die Genossenschaften schließlich auch noch verschiedentlich ihre Mittel durch Aufnahme von Spareinlagen dritter Personen zu vergrößern suchten, reichte in der Mehrzahl der Fälle das eigene Kapital für ihre Zwecke nicht aus und sie waren genötigt, fremdes Kapital in Gestalt von hypothekarischen Darlehnen aufzunehmen, die bei einzelnen sogar eine recht beträchtliche Höhe erreichten. Wo es gelang, unkündbare Hypotheken mit langen Tilgungsfristen zu bekommen, hatte das ja nichts Bedenkliches; doch haben diese Fälle wohl die Ausnahme gebildet, während in der Regel Kündigungsfristen in einer

Länge von 10 bis herab zu 2 Jahren bestanden, was um so bedenklicher war, als für die finanzielle Sicherung der Genossenschaften, besonders für die Ansammlung von Reservefonds, durchaus noch keine festen Grundsätze bestanden.

---

### C. Die Zeit des Rückgangs (1874—1889).

So erfreulich der dargestellte erste Anlauf zu genossenschaftlicher Wohnungsreform den Beschauer anmuten, soviel ehrliches Wollen und tüchtiges Vollbringen in der Arbeit jener Pioniere einer deutschen Baugenossenschaftsbewegung zutage treten mag, im Großen betrachtet bleibt doch, was bis zum Jahre 1873 an baugenossenschaftlicher Entwicklung zustande gekommen war, recht gering. Für eine Entwicklung im größeren Stile waren ja auch die Vorbedingungen noch nicht gegeben. Noch immer waren die allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse zu keiner Konsolidierung, die Arbeiterschaft nicht zu einer solchen Stabilität in Beruf und Lebenshaltung gelangt, daß schon weitere Kreise für das Gefühl sozialer Solidarität und für den Gedanken ökonomischer Selbsthülfe sich aufnahmefähig hätten erweisen können. Soweit das Feld etwa doch schon bereitet war, hatten die politischen Ideen, welche die Agitation der stetig wachsenden Arbeiterpartei über Köpfe und Herzen der Arbeitermassen mit vollen Händen aussäte, Wurzel geschlagen und diese Saat wucherte üppig auf, jenen schlichteren Gefühlen und bescheideneren

Gedanken den Lebensboden einengend. Noch hatten Arbeitgeber und bürgerliche Kreise nur zu geringem Teile ihre sozialen Pflichten erkannt, noch standen Staat und Gemeinde den sozialen Problemen größerenteils untätig gegenüber. Ganz besonders mag aber neben diesen allgemeinen Umständen die Tatsache einer stärkeren baugenossenschaftlichen Entwicklung hemmend im Wege gestanden haben, daß die von Schulze im Hinblick auf die übrigen Formen genossenschaftlicher Bestätigung geforderte und vom Gesetze vorgeschriebene unbeschränkte Haftpflicht aller Mitglieder weitere Kreise von der Teilnahme an baugenossenschaftlichen Organisationen abhielt. Wie mancher, der solcher Organisation sich sonst vielleicht gern angeschlossen hätte, mag durch den Gedanken geschreckt worden sein, mit seinem ganzen, oft geringen und in Mühe und Entbehrungen ersparten Vermögen für die so beträchtlichen Werte haften zu müssen, die im baugenossenschaftlichen Betrieb in Frage stehen.

Allerdings begannen seit der Reichsgründung in der allgemeinen Lage der Dinge sich mancherlei Wandlungen zu vollziehen. Eine wirtschaftliche, rechtliche und politische Einheit trat an die Stelle der bisherigen Zersplitterung, und durch das allgemeine und gleiche Wahlrecht war der wachsenden Arbeitermasse ein maßgebender Einfluß auf die Politik und die öffentliche Meinung eröffnet. Auf beiden Gebieten beginnt ja tatsächlich mit den siebziger Jahren ein Umschwung. Den prinzipiellen Wandel der öffentlichen Meinung leitet gewissermaßen jene im Jahre 1872 stattfindende Eisenacher Versammlung ein, in welcher der „Verein für Sozialpolitik“ begründet wurde: an die

Stelle der „Volkswirte“ und „Freihändler“ traten die „Kathedersozialisten“ und „Sozialpolitiker“. Allmählich drangen die veränderten Anschauungen in weitere Kreise, und besonders dank dem Drucke der Arbeiterpartei und der vom Oberhaupte des neuen Reiches kräftig ergriffenen Initiative erlangten sie Geltung auch in Gesetzgebung und Verwaltung.

Es könnte scheinen, als sei damit nun auch der Boden für eine stetige Weiterentwicklung des Baugenossenschaftswesens gegeben gewesen. Dem war aber keineswegs so. Zunächst darf man nicht vergessen, wie von jener Zeit ab erst recht die politische Bewegung Sinne und Kräfte der Arbeiterschaft in Anspruch nimmt, und wie durch das über die junge Bewegung bald darauf hereinbrechende Sozialistengesetz die politischen Tendenzen künstlich gestärkt, jede gesunde, offene Betätigung auf anderen Gebieten aber lahmgelegt wurde. Es blieb ferner die beengende Form der Genossenschaft mit beschränkter Haftung. Und es kam schließlich die Krisis der Jahre 1873/74 und die ihnen folgende wirtschaftliche Depression, durch deren Stürme die wenigsten Genossenschaften ihr Schifflein hindurchzuretten vermochten. Die Schwächen und Mängel mancherlei Art, welche der genossenschaftlichen Organisation überhaupt oder auch nur dem damals in der Hauptsache zur Anwendung gelangten Modus der Organisation anhafteten, wurden zu ebensoviel Klippen, an welchen sie mangels innerer Widerstandskraft zum Scheitern kamen. Die Wohnungen wurden zum großen Teil von den Genossen verlassen, die Geschäftsanteile gekündigt, Mieten, Zinsen, Abträge und Einzahlungen blieben aus, die Darlehns-

zinsen mußten weiter gezahlt werden, der Kredit der Genossenschaften litt — so mußte die Mehrzahl derselben zur Liquidation schreiten, die sich häufig nicht ohne Verluste für die Mitglieder, stillen Gesellschafter und Darlehnsgläubiger vollzog.

Da in solchen Vorgängen eine Ermunterung zu Neugründungen kaum gefunden werden konnte, kann es nicht Wunder nehmen, daß die Gesamtzahl der Genossenschaften von Jahr zu Jahr zurückging, und daß auch ein im Jahre 1874 auf eine von München aus an den Allgemeinen Genossenschaftsverband herantretende Anregung gegründeter Unterverband für Baugenossenschaften sich als nicht lebensfähig erwies. Wir finden denn bestehen

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| im Jahre | 1879 | noch | 46 | |
| „ „ | 1880 | „ | 36 | |
| „ „ | 1881 | „ | 34 | |
| „ „ | 1883 | „ | 33 | |
| „ „ | 1884 | „ | 32 | |
| „ „ | 1888 | „ | 28 | Baugenossenschaften. |

Wie ein Lichtblick in einem großen Dunkel mutet bei diesem allgemeinen Niedergang der Entwicklung die mitten in jene anderthalb Jahrzehnte fallende Begründung von zwei Genossenschaften an, welche, in so schwierigen Zeitläuften begründet, unter sachkundiger Leitung sich allmählich einen solchen Ruf erwarben, daß sie in Organisation und Leistungen der ganzen neueren Bewegung, die mit den neunziger Jahren einsetzte, als Vorbild haben dienen können. Es sind dies der Arbeiterbauverein zu Flensburg und der Spar- und Bauverein zu Hannover.

In Flensburg hatte der im Laufe der siebziger Jahre eintretende, durch den industriellen Aufschwung des Ortes verursachte starke Bevölkerungszuwachs eine ernste Wohnungsnot erzeugt. Auf eine Abhilfe gegen dieselbe hinzuwirken, ließ P. Ch. Hansen, der auf einer Studienreise durch Schweden und Dänemark die dortigen Zustände und Reformbestrebungen im Wohnungswesen kennen gelernt hatte, eine Broschüre „Baut Arbeiterwohnungen!“ erscheinen, welche er dem Flensburger Arbeiterverein widmete. Im Frühjahr 1878 regte Hansen in einem vor dem Verein gehaltenen Vortrage die Gründung einer Baugenossenschaft an, und seine Anregungen fielen auf fruchtbaren Boden. Es wurde ein Komitee aus sieben Personen gebildet, welches in kurzer Zeit die erforderlichen Vorarbeiten erledigte, in der konstituierenden Versammlung traten 189 Mitglieder bei, und noch im selben Jahre konnte der Verein mit 277 Mitgliedern als „Flensburger Arbeiterbauverein, G. m. u. H.“ in das Genossenschaftsregister eingetragen werden. Als unmittelbare Vorbilder für die Organisation dienten die dänischen Bauvereine. Unter diesen stand besonders der Kopenhagener Arbeiterverein in Blüte, welcher, 1865 begründet, schon damals, nach 13 Jahren, 8000 Mitglieder zählte und in kleineren, zum Übergang in das Eigentum der Genossen bestimmten Häusern Wohngelegenheit für 500 Familien geschaffen hatte.

Wenn Hansen seinen damaligen Bericht über die Begründung des Flensburger Vereins im „Arbeiterfreund“ mit den prophetisch-hoffnungsfrohen Worten schloß: „Der Flensburger Arbeiterverein — dessen sind wir sicher —

wird den Anstoß zu ähnlichen Organisationen in anderen Teilen Schleswig-Holsteins, woselbst das Genossenschaftswesen zu gunsten der unbemittelten Klassen bisher noch recht wenig entwickelt ist, abgeben; hoffen wir jedoch, daß derselbe auch über diese Grenze hinaus Beachtung und Nachahmung finden werde", so haben diese Worte sich bewahrheitet, obgleich die nächste Zeit ihnen nicht Recht geben zu wollen schien. Ein im Jahre 1880 in Kiel unternommener Versuch, einen Bauverein zustande zu bringen, scheiterte nämlich, und erst 1890 gesellte sich dem Flensburger Verein ein zweiter schleswig-holsteinischer, der „Arbeiterverein für Haarden, Kiel und Umgegend" hinzu. Auch außerhalb der engeren Grenzen des Landes wollte die Bewegung zunächst nicht weit in Fluß kommen. Immerhin erfolgte um die Mitte der achtziger Jahre die Begründung eines Bauvereins, der für die spätere Entwicklung große Bedeutung erlangt hat und dem trotz sehr wesentlicher Abweichungen in der Organisation Verfassung und Statut des Flensburger Arbeiterbauvereins ausdrücklich zu Grunde gelegt wurden.

In Hannover war 1885 der Mangel an Kleinwohnungen unerträglich geworden, und in den Kreisen der wohnungsbedürftigen Arbeiterschaft selbst ward der Wunsch rege, einen Verein zur Beschaffung solcher Wohnungen zu begründen. Eine Anzahl wohlhabender Personen war geneigt, diese Bestrebungen zu unterstützen: indes konnte man sich über die zu wählende Form des Vereins nicht einigen. Ein loser Verein ohne das Recht einer juristischen Person wäre kreditlos und zur Geschäftsführung ungeeignet gewesen; der Begründung einer Aktiengesellschaft wider-

strebten die Arbeiter aus dem Gefühl heraus, daß in einer solchen ihre eigene Mitwirkung bedeutungslos bleiben würde; die Genossenschaft mit unbeschränkter Haftung schreckte die wohlhabenderen Interessenten ab. Die Arbeiterschaft ließ den Mut nicht sinken, sondern beschloß, aus eigenen Kräften eine Genossenschaft zu gründen, da diese Form die meisten Sympathien besaß. So konstituierte sich bald nach jenen Vorverhandlungen der „Spar- und Bauverein Hannover, G. m. u. H.“, mit einem Anfangsbestand von 70 Mitgliedern.

Um sich eine zweckentsprechende Verwaltung zu sichern, einem möglichst großem Kreise Einblick in den genossenschaftlichen Betrieb zu gewähren und dadurch auch das Vertrauen der Genossen zueinander und in die Sache zu stärken, wurden mit der Geschäftsführung ein Vorstand von neun und ein Aufsichtsrat von vierundzwanzig Personen betraut. Da die meisten Mitglieder vermögenslos waren und den auf 300,— M. bemessenen Geschäftsanteil nicht sofort einzahlen konnten, führte man wöchentliche Teilzahlungen von 30 Pfennig ein und erklärte, was über diesen Mindestbetrag von den Genossen eingezahlt werden würde, für rückforderbare Spareinlagen. So erreichte man, daß eine beträchtliche Anzahl besonders der etwas besser gestellten Genossen dem Verein größere Ersparnisse anvertrauten, und der Verein, da seine Mitgliederzahl im Laufe eines Jahres auf 282 angewachsen war, sehr bald mit Grundstückerwerb und Bautätigkeit beginnen konnte. Hierbei gelangte man teils aus praktischen Rücksichten, teils aus grundsätzlichen, theoretischen Erwägungen zur Aufstellung eines Prinzips, daß in seiner Ausschließlichkeit gegenüber

der bisherigen Baugenossenschaftsbewegung ein absolutes Novum darstellte. Man hätte nämlich billigeres Baugelände nur in der weiteren Umgebung der Stadt erhalten können, doch war für Wohnungen in solcher Lage im Kreise der Genossen wenig Stimmung. So erwarb man ein Grundstück im Innern der Stadt für 40000,— Mark, die Quadratrute für den immerhin nicht hohen Preis von 150,— Mark. Bei diesem Preise war natürlich an dem Bau kleiner Erwerbshäuser nicht zu denken; aber es war auch von Anfang an Wunsch und Absicht der Genossen gewesen, daß der Grund und Boden, den die Genossenschaft kaufen, die Baulichkeiten, die sie herstellen lassen würde, in ihrem dauernden Eigentum verbleiben und den einzelnen Mitgliedern nur eine Nutzung daran in Form der Vermietung eingeräumt werden solle. Das geschah, und man begann mit dem Bau von vier Häusern für je acht Familien, die gemeinschaftliches Eigentum blieben.

Hiermit war der Hannoversche Verein auf zwei Grundgedanken basiert, die später von der überwiegenden Zahl der neu entstehenden Genossenschaften Deutschlands übernommen wurden und zu größter Bedeutung gelangten: die Gedanken, durch Heranziehung von Spareinlagen die Finanzkraft des Vereins zu stärken und die Grundstücke und Häuser nicht in das Privateigentum der Einzelnen übergehen zu lassen, sondern der Genossenschaft das Eigentumsrecht daran vorzubehalten.

## D. Die Entwicklung seit 1889/90.

Ist gegen Ende der achtziger Jahre der tiefste Stand der allgemeinen Baugenossenschaftsbewegung erreicht, so bezeichnen nun die Jahre 1889/90 zugleich den entscheidenden Wendepunkt, von welchem an die Bewegung bis heute ununterbrochen aufsteigt. Die drei gesetzgeberischen Akte, welche, in diese Zeit fallend, den Eintritt der Wendung sichtbarlich kennzeichnen, sind das Genossenschaftsgesetz von 1889, das Gesetz betreffend die Versicherung gegen Alter und Invalidität vom selben Jahre und die Aufhebung des Sozialistengesetzes.

Der Wandel, welcher in der Stellungnahme der Arbeiterschaft gegenüber den sozialen Problemen seit dem Beginn der neunziger Jahre sich vollzog, und zu welchem die Aufhebung des Sozialistengesetzes wesentlich Anlaß gab, ist symptomatisch an der um jene Zeit anhebenden und seitdem stetig fortdauernden Erstarkung des Gewerkschafts- und Genossenschaftswesens zu erkennen. Es ist eine prinzipielle Bewegung auf wirtschaftliche Selbsthilfe, die hier einsetzte und neben der politischen Betätigung wachsende Bedeutung erlangte. Und diese politische Betätigung wandelte sich ebenfalls; an die Stelle der Negation und Kritik trat das Streben, positiv mitzuschaffen, und ein Zusammenarbeiten mit den „bürgerlichen Kreisen“ begann sich innerhalb und außerhalb der politischen Körperschaften anzubahnen.

Auch die Stellung der bürgerlichen Kreise und der politischen Körperschaften gegenüber der Arbeiterschaft ihren Bedürfnissen und Bestrebungen wurde allmählich eine

andere. Hatte man früher in weiteren Kreisen noch alle Forderungen der Arbeiter schroff ablehnen zu müssen oder die soziale Not vorwiegend auf dem Wege der Wohltätigkeit lindern zu können geglaubt, so erlangte nun die Auffassung von der sozialen Gleichwertigkeit der „arbeitenden" mit den anderen Klassen der Bevölkerung, von der Berechtigung ihrer Forderungen und der Zweckmäßigkeit einer unter ihrer Beihilfe in Angriff zu nehmenden Reform mehr und mehr Geltung.

Die Wandlungen, die in der Arbeiterschaft vor sich gingen, zeigten ihre Wirkungen merklich in der wachsenden Teilnahme derselben an der Baugenossenschaftsbewegung, die hauptsächlich durch diese Teilnahme zu neuem Leben erweckt wurde. In allen Landesteilen, ganz besonders aber in den mittleren und kleinen Städten unseres industriereichen Westens, erstehen seitdem „Arbeiterbauvereine", „Arbeiterwohnungs - Genossenschaften". Die Arbeiterwohnungsfrage der Industrieorte ist es zunächst, für welche die baugenossenschaftliche Organisation als geeignete Form der Lösung erkannt wird. Trotzdem ist nun die deutsche Baugenossenschaftsbewegung der neueren Zeit nicht etwa eine ausschließliche Arbeiterbewegung geworden. Besonders die Beamten, deren soziale Position mit derjenigen der Arbeiter ja manche Ähnlichkeit aufweist, aber auch weitere Kreise des sogenannten Mittelstandes, wie Lehrer, kleine Gewerbetreibende und Kaufleute haben sich zum Zwecke tatkräftigen Vorgehens in der Wohnungsfrage baugenossenschaftlich organisiert, und in der neuesten Zeit hat die baugenossenschaftliche Organisation sogar den Weg aufs platte Land gefunden, wo größere Gutsbesitzer mit ihrer

Hilfe auf ihren Gütern Wohnungsstätten für ihre Arbeiter zu beschaffen versucht haben.

Eine vollständige Statistik darüber, in welchem Maße Arbeiter, Beamte und andere Bevölkerungsklassen an der neueren Baugenossenschaftsbewegung beteiligt sind, fehlt leider. Soviel läßt sich mit Bestimmtheit sagen, daß selbst in den sogenannten Arbeitergenossenschaften nicht ausschließlich Arbeiter vertreten sind, wennschon ihre Leistungen meist in der Hauptsache den Arbeitern zu Gute kommen. In vielen Beamtengenossenschaften dagegen finden wohl Unterbeamte, aber keine eigentliche Arbeiter Aufnahme, während in den als „Gemeinnützige Bauvereine", „Spar- und Bauvereine", „Baugenossenschaften" bezeichneten Organisationen das Mischungsverhältnis der Bevölkerungsklassen ein sehr verschiedenes ist.

Von 221 Genossenschaften, über welche Albrecht[1]) auf Grund einer im Herbst 1900 veranstalteten Enquete berichtet, bezeichnet er 207 als „Arbeitergenossenschaften", 14 als „Beamtenbaugenossenschaften". In 212 Genossenschaften, über welche Grävéll[2]) Angaben macht, befanden sich am Schlusse des Geschäftsjahres 1899/1900 neben 24734 anderen Personen 20879, in 76 rheinischen Genossenschaften[3]) 1902 neben 2947 anderen Personen 8638, in 139 Genossenschaften, welche 1903 für das Jahrbuch des Allgemeinen Verbandes deutscher Genossenschaften[4]) Berichte einlieferten,

[1]) Vgl. Albrecht „Bau von kleinen Wohnungen etc.", S. 68—85.

[2]) Vgl. Grävéll, a. a. O., Anhang, Tabelle IIa.

[3]) Vgl. „Festschrift des Rh. Vereins zur Förd. d. Arbeiterwohnungswesens", 1902, S. 75.

[4]) Vgl. a. a. O.

neben 11 019 anderen Personen 21 968 Arbeiter und ihnen sozial gleichstehende Personen, wie Handwerksgesellen, Gehilfen in Land- und Forstwirtschaft und in der Gärtnerei, Dienstmänner, Dienstboten, kaufmännische Gehilfen, Schiffer, Kellner etc.

Strömten so von Jahr zu Jahr wachsende Mengen der wohnungsbedürftigen Bevölkerungskreise den Baugenossenschaften zu, so war es eine andere wichtige Folge der allgemeinen Wandlungen im sozialen Leben unseres Volkes, daß die neu entstehende Bewegung von seiten der anderen Bevölkerungskreise, besonders auch von seiten der Arbeitgeber und der politischen Körperschaften auf die verschiedenste Weise unterstützt wurde.

Die Unterstützung durch die an der Wohnungsfrage nicht unmittelbar — sei es als Wohnungsbedürftige, sei es als Arbeitgeber — interessierten Angehörigen der mittleren und oberen, das heißt bemittelteren und gebildeteren Schichten hat sich in vielen Fällen auf eine finanzielle Beteiligung derselben an den baugenossenschaftlichen Bestrebungen durch Übernahme von Anteilscheinen oder Obligationen oder Hergabe von Darlehnen beschränkt. Diese Form der Unterstützung tritt indes an Bedeutung völlig zurück, wenn man erwägt, welches Maß von Förderung die deutsche Baugenossenschaftsbewegung durch die Tätigkeit all jener Männer erfahren hat, welche in uneigennütziger Weise ihre Kraft in den Dienst der einzelnen Genossenschaften selbst oder der Genossenschaftsverbände gestellt, oder welche von Stellen aus, denen die Pflege des Arbeiterwohnungswesens von Amts wegen zufiel oder die sich mit ihr aus freien Stücken ausschließlich oder doch in

erheblichem Maße befaßten, für ihre Ausbreitung und Entwicklung gearbeitet haben. Es ist nicht zuviel gesagt, wenn man behauptet, daß ohne die Umsicht und Energie eines Albrecht, Becker, Berthold, Brandts, Gretzschel, Hansen, Liebrecht, Schrader, Schröder die deutsche Baugenossenschaftsbewegung von heute einfach nicht zu denken ist, und daß die ideelle Mitarbeit an der Baugenossenschaftssache, welche von Instituten wie der „Zentralstelle für Arbeiterwohlfahrts-Einrichtungen" in Berlin, dem „Rheinischen Verein zur Förderung des Arbeiterwohnungswesens" zu Düsseldorf und anderen[1]) geleistet worden ist, kaum überschätzt werden kann.

Daneben begann nun in den Kreisen der Arbeitgeber, der privaten wie der öffentlichen, die Erkenntnis sich Bahn zu brechen, daß es in vielen Fällen zweckmäßig sei, eine Lösung der „lokalen Wohnungsfrage", an welcher sie selbst in gleichem Maße wie ihre Angestellten und Arbeiter interessiert waren, nicht selbst zu unternehmen, sondern sie baugenossenschaftlichen Organisationen, die sich gewissermaßen zwischen beide Parteien schoben, anzuvertrauen. Insbesondere haben die öffentlichen Körperschaften, Reich, Staat und Gemeinde, soweit sie als Arbeitgeber zu einer

---

[1]) Von ihnen seien nur noch angeführt:
der „Verein Reichswohnungsgesetz (Deutscher Verein für Wohnungsreform)" in Frankfurt a. M.,
das „Soziale Museum" und der „Verein zur Förderung des Arbeiterwohnungswesens" in Frankfurt a. M.,
der „Ernst-Ludwig-Verein (Zentralverein für Errichtung billiger Wohnungen)" in Darmstadt,
der „Westfäl. Verein zur Förd. des Kleinwohnungswesens" in Münster,
der „Hauptverein für Volkswohlfahrt" in Hannover.

Wohnungsfürsorge im Interesse ihrer Angestellten verpflichtet zu sein glaubten, diese Form derselben wachsende Aufmerksamkeit zugewendet. Das Reich, Preußen, Bayern und die rheinischen Gemeinden gehen in dieser Hinsicht voran.

Im Reich begann man im Jahre 1901 mit der Gewährung von Darlehnen an Baugenossenschaften[1]). Während die Mittel für die Herstellung oder Anmietung von Dienst- und Mietwohnungen, die das Reich daneben noch an solchen Stellen fortsetzt, wo eine Bereitstellung solcher Wohnungen im dienstlichen Interesse erforderlich oder eine Förderung baugenossenschaftlicher Tätigkeit unmöglich oder unzweckmäßig erscheint[2]), in den Ressort-Etats angefordert werden, werden jene Darlehne einem besonderen, unter sozialpolitischen Gesichtspunkten verwalteten „Wohnungsfürsorgefond" entnommen, der, anfänglich nur „zur Förderung der Herstellung geeigneter Kleinwohnungen für Arbeiter und gering besoldete Beamte in den Betrieben und Verwaltungen des Reichs durch Gewährung von Beihilfen an Private, sowie an gemeinnützige Unternehmungen (Bauvereine, Baugenossenschaften, Baugesellschaften u. a.)" bestimmt, seit 1902 bemerkenswerter Weise auch „zum Erwerb geeigneten Baugeländes zur Herstellung solcher Wohnungen" verwendet werden kann[3]). Für diesen Fond wurden im Etat bereitgestellt[4])

[1]) Vgl. zum Folgenden: „Die Wohnungsfürsorge im Reiche und in den Bundesstaaten". Denkschrift, bearbeitet im Reichsamte des Innern, 1904, S. 5 ff.

[2]) a. a. O., S. 5.

[3]) a. a. O., S. 9.

[4]) a. a. O., S. 9.

| | | | |
|---|---|---|---|
| im Jahre | 1901 | 2 | Millionen Mark |
| „ | 1902 | 4 | „ |
| „ | 1903 | 4 | „ |
| „ | 1904 | 5 | „ |

Aus diesen Geldern sind bis 1903 Darlehne bewilligt worden an[1])

15 Beamten-Baugenossenschaften,
21 andere, besonders Arbeiter-Baugenossenschaften,
1 gemeinnützige Baugesellschaft,
1 Stiftung für Erbauung billiger Wohnungen,

und zwar wurden an die 36 Genossenschaften ausgeliehen

| | | | |
|---|---|---|---|
| im Jahre | 1901 | 1 821 000 | Mark |
| „ | 1902 | 2 713 400 | „ |
| „ | 1903 | 2 869 900 | „ |

An Private wurden Darlehne bisher nicht gegeben. Von den Genossenschaften wurden die auf Grundlage des gemeinschaftlichen Eigentums stehenden bevorzugt, während von solchen, welche sich den Bau von Erwerbshäusern zum Ziele setzen, nur drei Gelder erhielten. Die Beleihung erfolgte im allgemeinen bis zur Höhe von 85—90 % des Selbstkostenwertes von Bau und Boden, die Verzinsung beträgt 3 %, der Tilgungsatz 1—1½ %.

Gemäß der erweiterten Zweckbestimmung wurde vom Jahre 1902 ab aus den Mitteln des Fonds von seiten des Reichs auch geeignetes Gelände erworben und in Erbbaupacht ausgegeben[2]). Graf Posadowsky persönlich hat

[1]) a. a. O., S. 17/18.
[2]) a. a. O., S. 18 ff.

eine große Vorliebe für dies Rechtsinstitut und hat sich durch die gegen dessen Verwendung geltend gemachten Bedenken[1]) nicht beirren lassen. An acht Baugenossenschaften[2]) — neben dem Dresdener Spar- und Bauverein nur solche, die in den Bezirken der kaiserlichen Werften ihren Sitz haben — wurden rund 86 ha, für welche der Kaufpreis rund 2 Millionen Mark betrug, in Erbbaupacht ausgegeben. Die Pachtdauer beträgt 65—80 Jahre, der Erbbauzins 2 % des Grundstückswertes. Mit dem Erlöschen des Erbbaurechts der Genossenschaften gehen die auf den Grundstücken befindlichen baulichen Anlagen auf den Reichsfiskus über, wobei eine Entschädigung von einem Viertel des Wertes derselben ausgezahlt werden soll[3]). Gegen hypothekarische Verpfändung des Erbbaurechts wurden auch hier Baugelder dargeliehen[4]).

Preußen[5]) hat sich als Arbeitgeber in ähnlicher Weise wie das Reich durch Auswerfung eines Fonds betätigt, der zur „Verbesserung der Wohnungsverhältnisse von Arbeitern, die in staatlichen Betrieben beschäftigt sind, und von geringer besoldeten Staatsbeamten durch Herstellung staatseigener Mietwohnungen und durch Bewilligung von Baudarlehnen“ bestimmt ist. Aus Staatsmitteln wurden für diesen Fond bewilligt

---

[1]) a. a. O., S. 19.
[2]) a. a. O., S. 24.
[3]) a. a. O., S. 23.
[4]) a. a. O., S. 24.
[5]) a. a. O., S. 49.

| | | | |
|---|---|---|---|
| im Jahre | 1895 | 5 | Millionen Mark |
| „ | 1898 | 5 | „ |
| „ | 1899 | 5 | „ |
| „ | 1900 | 5 | „ |
| „ | 1902 | 12 | „ |
| „ | 1903 | 12 | „ |
| „ | 1904 | 15 | „ |
| „ | 1905 | 15 | „ |

Einer Anregung der preußischen Beamtenwohnungsvereine zufolge dürfen die in den letzten vier Jahren bewilligten Beträge auch im Interesse der mittleren Beamten verwendet werden. Von der Gesamtsumme waren bis Ende 1904 zur Förderung des Baues von rund 4000 Mietwohnungen rund 16 Millionen Mark Darlehne an Baugenossenschaften ausgegeben.

Den Arbeitern der staatlichen Eisenbahnverwaltung[1]), bezw. denjenigen Baugenossenschaften, deren Leistungen diesen vorwiegend zu Gute kommen, hat außerdem die „Pensionskasse für die Arbeiter der preußisch-hessischen Eisenbahngemeinschaft", die vom Staate Zuschüsse in voller Höhe der Mitgliederbeiträge erhält und unentgeltlich von ihm verwaltet wird, ihre Kapitalien zur Verfügung gestellt. Sie hat in den Jahren 1892—1903 zum Bau von rund 3080 Kleinwohnungen, die ausschließlich oder überwiegend an Kassenmitglieder vermietet wurden, an 44 Baugenossenschaften rund 9½ Millionen Mark ausgeliehen.

Im Bereich der staatlichen Bergwerke, wo seit der Zeit Friedrichs des Großen Beihilfen zum Wohnungsbau

[1]) a. a. O., S. 52.

an die Arbeiter üblich sind, hat man hisher an dem Grundsatz festgehalten, nur einzelnen Arbeitern, die in der Nähe der Werke bauen wollen, Hausbauprämien und Darlehne zu geben[1]).

Nach dem Vorbilde Preußens hat auch der bayerische Staat einen zur Verbesserung der Wohnungsverhältnisse seiner Angestellten, insbesondere der Eisenbahnarbeiter, bestimmten Fond ausgeworfen, für welchen in den Jahren 1900 und 1901 zusammen 10½ Millionen Mark zur Verfügung gestellt wurden. Hiervon waren 6 Millionen Mark zur Gewährung von Baudarlehnen an Genossenschaften bestimmt; ausgegeben wurden bis 1904 an 13 Baugenossenschaften des staatlichen Eisenbahnpersonals rund 5½ Millionen Mark, wofür 161 Häuser mit 1266 Wohnungen hergestellt werden konnten[2]).

In neuerer Zeit haben auch die Gemeinden den baugenossenschaftlichen Bestrebungen ihrer mittleren und unteren Angestellten, speziell der Arbeiter in den großen Gemeindebetrieben, wie Wasser-, Gas-, Elektrizitätswerke und Straßenbahnen, vereinzelt ihre Unterstützung zuteil werden lassen, sei es durch finanzielle Beteiligung, durch Bereitstellung von billigem Bauland, Darbietung von Kapitalien unter günstigen Bedingungen, Vermittlung von Darlehen bei den Landesversicherungsanstalten, Teilnahme an der Verwaltung oder schließlich durch Befreiung von ortsstatutarischen Bauvorschriften oder von Abgaben und Gebühren. Nur im Rheinland ist indes diese gemeindliche

[1]) a. a. O., S. 49/50.
[2]) a. a. O., S. 128 ff.

Betätigung bisher von nennenswerter Bedeutung; die übrigen Gemeinden verharren, wie allgemein in der Wohnungsfrage so auch in dieser Beziehung, in ihrer traditionellen Untätigkeit[1]).

Während man nun in den meisten übrigen deutschen Staaten und in der überwiegenden Mehrzahl der Gemeinden sich zu einer derartigen Fürsorge für die Wohnungsverhältnisse der Staats- und Gemeindeangestellten bisher nicht hat aufschwingen können, geschweige denn, daß man sich habe entschließen können, eine Wohnungspolitik im größeren Stile zu inaugurieren, während beispielsweise die sächsische Regierung[2]) alle Verantwortung für die Wohnungsverhältnisse den Wohnungsbedürftigen selbst oder den privaten Arbeitgebern und den Gemeinden zuschieben zu dürfen glaubt, während in Bremen Senat und Bürgerschaft untätig zusehen, wie das für das bremische Wohnungswesen als typisch zu bezeichnende Einfamilienhaus mehr und mehr den Mehrfamilienhäusern und Mietkasernen Platz machen muß, während man im Dresdener Stadtparlament Arbeitsordnungen berät, welche den städtischen Arbeitern die Beteiligung an Erwerbs- und Wirtschaftsgenossenschaften verbieten sollen[3]), haben sich erfreulicher Weise das Reich und eine Anzahl Einzelstaaten und Gemeinden an jener unmittelbaren Wohnungsfürsorge nicht

---

[1]) a. a. O., S. 76 ff.

[2]) a. a. O., S. 152.

[3]) Vgl. „Verhandlungen der Baugenossenschaften auf dem 43. Allgemeinen Genossenschaftstage zu Bad Kreuznach am 4. Sept. 1902", Sonderabdruck aus den Mitteilungen über den 43. Allg. Genossenschaftstag der deutschen Erwerbs- und Wirtschaftsgenossenschaften, S. 20.

genügen lassen, sondern haben Maßnahmen allgemeinerer und umfassenderer Natur ergriffen, die entweder die Baugenossenschaftsbewegung selbst zu fördern bestimmt waren oder ihr doch mittelbar zugute kamen.

In erster Linie unter diesen Maßnahmen stehen die von reichswegen im Jahre 1889 erlassenen beiden Gesetze: das Gesetz betreffend die Erwerbs- und Wirtschaftsgenossenschaften vom 1. Mai 1889 und das Invaliditäts- und Altersversicherungsgesetz vom 22. Juni 1889.

Die Hauptbedeutung des neuen Genossenschaftsgesetzes lag darin, daß es die Fessel der unbeschränkten Haftung, die jahrzehntelang gerade die Entwicklung der Baugenossenschaftsbewegung eingeengt hatte, endlich beseitigte, indem es neben der unbeschränkten die beschränkte Haftung zuließ. Wie geeignet diese Form der Haftung für die Baugenossenschaften ist, geht zur Genüge daraus hervor, daß sie nach Erlaß des Gesetzes fast ausschließlich Anwendung gefunden hat, und daß von den heute bestehenden 588 deutschen Baugenossenschaften nur noch 10 auf der unbeschränkten Haftung beruhen.

Von vielleicht noch größerer Bedeutung aber war eine unscheinbare Bestimmung, die der § 129 des Invaliditäts-Versicherungsgesetzes enthielt. In diesem Paragraphen hieß es nämlich:

„Verfügbare Gelder der Versicherungsanstalten sind nach Maßgabe der Bestimmungen des § 76 des Unfallversicherungsgesetzes — das hieß: mündelsicher — verzinslich anzulegen.

Auf Antrag einer Versicherungsanstalt kann der Kommunalverband bezw. die Zentralbehörde des Bundes-

staats, für welchen die Versicherungsanstalt errichtet ist, widerruflich gestatten, einen Teil des Anstaltsvermögens in anderen zinstragenden Papieren oder in Grundstücken anzulegen. . . . Mehr als der vierte Teil des Vermögens der einzelnen Versicherungsanstalten darf jedoch nicht in der bezeichneten Weise angelegt werden."

Die Motive bemerkten dazu: Bei der Anlegung in Grundstücken kann man beispielsweise an den Bau oder die Erwerbung von Arbeiterwohnungen für Rechnung der Versicherungsanstalten denken."

Aus dem „kann" und „beispielsweise" geht zur Genüge hervor, daß man in Eigenbau oder Erwerb von Arbeiterwohnhäusern nicht die einzig möglichen Wege zur Anlage der Vermögensbestände gesehen hat[1]). In der Tat ist daran bisher auch keine Anstalt gegangen, sondern man hat den Weg eingeschlagen, den Bau von Arbeiterwohnungen durch Darbietung der Kapitalien an andere Bauunternehmer zu fördern. Daß man dabei gemeinnützige Unternehmungen, deren ganze Organisation von vornherein eine zweckentsprechende Verwendung der dargeliehenen Gelder garantierte und besonders solche Baugenossenschaften, deren Leistungen vorwiegend versicherungspflichtigen Arbeitern zugute kommen, in erster Linie berücksichtigt hat, ist nicht nur begreiflich, sondern eigentlich selbstverständlich. Interessant zu sehen war nun aber, wie zu Anfang gerade von Seiten der Baugenossenschaften[2]) der Bedeutung der ihnen gemachten Anerbieten nur sehr geringes Verständnis ent-

[1]) Anderer Meinung Grävéll, a. a. O., S. 263.
[2]) Vgl. zum folgenden Grävéll, a. a. O., S. 266 ff.

gegengebracht wurde. Die Versicherungsanstalten fragten bei den Kreisen an, ob in ihren Bezirken eine Wohnungsnot und das Bedürfnis nach Abstellung derselben bestehe; der Oberpräsident von Hannover, von Bennigsen, ließ diese Anfrage sogar wiederholen — die Antworten waren in der Mehrzahl der Fälle negativ, ja es wurde wohl sogar bemerkt: „die Leute seien mit ihren jetzigen Wohnungen zufrieden und begehrten kein Eigentum“ [1]). Der Vorsitzende der Versicherungsanstalt für das Großherzogtum Hessen erklärte im Frühjahr 1894, trotz allen Entgegenkommens seitens der Anstalt und trotz der Förderung, welche die Regierung der Sache angelegen sein lasse, sei noch nicht eine einzige Aufforderung zur Darlehnsbewilligung an die Anstalt herangetreten [2]). Landesrat Schröder (Kassel), teilte auf der ersten Versammlung des Frankfurter Vereins zur Förderung des Arbeiterwohnungswesens mit, die hessische Versicherungsanstalt habe ihr Geld ausgeboten „wie sauer Bier“ und er selbst sei damals zu den Generalversammlungen der Baugenossenschaften im Lande herumgereist, um ihnen zu einem Versuch mit den Anstaltskapitalien zuzureden [3]).

Wenn nun auch selbstverständlich davon keine Rede sein kann, daß erst „fast geflissentlich eine Wohnungsnot urgiert werden musste, um Anknüpfungspunkte für die Placierung der Anstaltsgelder zu finden“ [4]) oder daß seit jener Zeit eine „zwangsweise Einführung der Baugenossenschaften mit Hilfe der Versicherungsanstalten“ stattgefunden

[1]) Vgl. Schriften der Zentralstelle f. Arb.-Wohlf.-Einricht. No. 5, S. 12.
[2]) Vgl. „Arbeiterfreund“, Jahrg. 1894, S. 352.
[3]) Vgl. „Die Förderung des Arbeiterwohnungswesens“, 1900. S. 45.
[4]) Vgl. Grävéll, S. 267.

habe[1]), so ist die Tatsache, daß in Baugenossenschaftskreisen bezw. in den Kreisen der Wohnungsbedürftigen überhaupt das Verständnis für das Gebotene erst allmählich erwachte, und daß das Bedürfnis, Wohnungsverhältnissen, die man bis dahin einfach als gegebene hingenommen hatte, abzuhelfen, und der Wunsch sich zu diesem Zwecke baugenossenschaftlich zu organisieren, vielfach erst durch die Anerbietungen der Versicherungsanstalten geweckt worden ist. Andererseits waren seit Mitte der achtziger Jahre an manchen Orten doch schon baugenossenschaftliche Bestrebungen, wenn auch zunächst nur in latenterer Form, rege geworden, und an solchen Stellen wurde es natürlich als eine „wirkliche Erlösung“[2]) empfunden, daß man nunmehr durch das Entgegenkommen der Versicherungsanstalten eine Realisierung der vorhandenen Pläne in greifbare Nähe gerückt sah.

Die Braunschweigische Versicherungsanstalt war die erste, welche auf Grund des § 129 Gelder an Baugenossenschaften auslieh; sie gab der „Braunschweigischen Baugenossenschaft“ bereits 1891 19000 Mark und im folgenden Jahre 55000 Mark zu 3½ % gegen Verpfändung erbauter Arbeiterhäuser nach Höhe von 75 % des Versicherungswertes[3]). Ihrem Beispiel folgten[4]) die Anstalten Hannover, Schleswig-Holstein, Rheinprovinz, Sachsen, Thüringen, Württemberg und Westpreußen, während die Anstalten

[1]) Ebenda.
[2]) Vgl. Berthold, a. a. O., S. 11.
[3]) Vgl. Grävéll, S. 267.
[4]) Vgl. Schriften der Zentralst. f. Arb.-Wohlf.-Einr., No. 5, S. 57/59.

Hessen-Nassau und Schlesien zunächst noch mit dem Widerstand der Zentralbehörde bezw. der Kommunalvertretungen zu kämpfen hatten[1]).

Etwa vom Jahre 1894 an wurden dann die Anstaltskapitalien seitens der Baugenossenschaften reichlicher in Anspruch genommen. Es wurden nämlich zu Zinssätzen von $2^1/_2$—$4^1/_4$ %, durchschnittlich aber zu 3—$3^1/_2$ % ausgeliehen bis zum Jahre

| | | | |
|---|---|---|---|
| 1894 | rund | 2 | Millionen Mark |
| 1896 | „ | 12 | „ |
| 1897 | „ | 21 | „ |
| 1898 | „ | 36 | „ |
| 1899 | „ | 52 | „ |

Trotzdem der weitaus überwiegende Teil dieser Gelder den Baugenossenschaften zufloß, mußte bei der wachsenden Inanspruchnahme der Anstaltsgebäude die gesetzliche Begrenzung der ausleihbaren Kapitalien auf ein Viertel des Anstaltsvermögens bald als eine zu enge erscheinen, und so machten sich, als im Reichstag im Jahren 1896 eine Reform des Invalidenversicherungsgesetzes gefordert wurde, besonders in Baugenossenschaftskreisen Stimmen geltend, die eine Erweiterung der Befugnisse der Anstalten durch Abänderung der im § 129 gegebenen Bestimmungen verlangten. Diese Abänderung und einige andere für die Baugenossenschaftsbewegung wichtige Änderungen brachte dann das neue Gesetz vom 13. Juli 1899.

Nach § 164 dieses Gesetzes konnte nunmehr das gesamte Vermögen der Versicherungsanstalten in Darlehnen

[1]) Vgl. „Arbeiterfreund", Jahrg. 1894, S. 352/353.

für Arbeiterwohnungen angelegt werden: die Hälfte mündelsicher, die andere Hälfte mit Genehmigung der Aufsichtsbehörde und der Garantieverbände in anderer Weise. Die Grenze zu bestimmen, bis zu welcher es geschehen sollte und geschehen konnte, ohne daß die Liquidität der Vermögensbestände zu sehr litt, ward Sache des Vorstandes.

Auch der Kreis der Personen, denen die Ausleihungen zugute kommen können, ist durch das neue Gesetz erweitert worden. Mußten diejenigen Veranstaltungen, in deren Interesse eine über die Grenze der Mündelsicherheit hinausgehende Vermögensanlage erfolgen sollte, früher „ausschließlich", so brauchen sie jetzt nur „ausschließlich oder überwiegend" der versicherungspflichtigen Bevölkerung zugute zu kommen. Es können also auch Baugenossenschaften beliehen werden, in welchen nicht nur versicherungspflichtige Personen ihr Wohnungsbedürfnis befriedigen wollen, was umso bedeutsamer dadurch wird, daß der Kreis der Versicherungspflichtigen außerdem durch das Gesetz erweitert wurde.

Auf Grund dieser gesetzlichen Bestimmungen hat nun die Darlehnshergabe einen jährlich wachsenden Umfang angenommen. Vorwiegend an Baugenossenschaften[1]) — daneben in wesentlich geringerem Maße an gemeinnützige Baugesellschaften, Stiftungen, Gemeinden, Kreise und Private — wurden bis Ende 1903 insgesamt 109 533 296 Mark ausgeliehen.

Was die Verzinsungs- und Tilgungsbedingungen, die Höhe der Ausleihung im Einzelfalle und die Beträge der

[1]) Vgl. „Die Wohnungsfürsorge etc.", S. 25.

insgesamt ausgeliehenen oder zur Ausleihung zur Verfügung gestellten Summen anlangt, weisen die einzelnen Versicherungsanstalten erhebliche Unterschiede auf. Allen übrigen voran stehen die Anstalten Hannover, Rheinprovinz, Hessen-Nassau, Schleswig-Holstein, die unter Leitung von Männern wie Liebrecht, Brandts, Schröder und Hansen die Baugenossenschaftsbewegung der betreffenden Provinzen in erheblichstem Maße gefördert haben. Mit nur geringem Erfolge ist dagegen die Versicherungsanstalt Ostpreußen und ihr Vorsitzender, Landesrat Passarge, bemüht gewesen, die Baugenossenschaften der Gutsbesitzer durch Hergabe von Kapitalien leistungsfähig zu gestalten.

Von den einzelnen Anstalten waren Ende 1903 ausgegeben[1]):

| Versicherungsanstalt | Gesamtsumme | Zinssatz in % |
|---|---|---|
| 1. Ostpreußen . . . . . | 230 620 Mark | 3 — 4 |
| 2. Westpreußen . . . . . | 895 480 „ | 3¼ — 4 |
| 3. Berlin . . . . . | 2 919 400 „ | 3 — 3⅝ |
| 4. Brandenburg . . . . . | 982 300 „ | 3¼ — 4 |
| 5. Pommern . . . . . | 948 528 „ | 3 — 3¾ |
| 6. Posen . . . . . | 419 000 „ | 2½ — 3 |
| 7. Schlesien . . . . . | 419 600 „ | 3 — 3⅗ |
| 8. Sachsen-Anhalt . . . . | 2 535 120 „ | 2¾ — 3½ |
| 9. Schleswig-Holstein . . . | 5 851 505 „ | 3 — 3½ |
| 10. Hannover . . . . . | 16 374 215 „ | 3 — 4 |
| 11. Westfalen . . . . . | 7 108 050 „ | 3¼ - 3⅞ |
| 12. Hessen-Nassau . . . . | 7 297 971 „ | 3 — 3¾ |
| Übertrag | 45 981 789 Mark | |

[1]) a. a. O., S. 25/28.

| Versicherungsanstalt | Gesamtsumme | Zinssatz in % |
|---|---|---|
| Übertrag | 45 981 789 Mark | |
| 13. Rheinprovinz | 21 793 584 „ | 3 — 3½ |
| 14. Oberbayern | 1 025 000 „ | 3½ — 3¾ |
| 15. Niederbayern | 44 000 „ | 3 |
| 16. Pfalz | 1 425 777 „ | 3 — 4½ |
| 17. Oberpfalz u. Regensburg | 65 700 „ | 3 — 3½ |
| 18. Oberfranken | 304 600 „ | 3 — 4 |
| 19. Mittelfranken | 1 904 500 „ | 3 — 4 |
| 20. Unterfranken | 271 500 „ | 2 — 3½ |
| 21. Schwaben und Neuburg | 549 200 „ | 3 — 4 |
| 22. Kgr. Sachsen | 9 677 505 „ | 3 — 4 |
| 23. Württemberg | 6 464 277 „ | 3 — 3½ |
| 24. Baden | 7 839 264 „ | 3½ — 4¼ |
| 25. Grh. Hessen | 3 009 470 „ | 3 — 4 |
| 26. Mecklenburg | — — „ | — — |
| 27. Thüringen | 2 299 108 „ | 3 3½ |
| 28. Oldenburg | 608 492 „ | 3 — 4½ |
| 29. Braunschweig | 2 054 530 „ | 3½ |
| 30. Hansastädte | 3 845 000 „ | 3 — 3½ |
| 31. Elsaß-Lothringen | 370 000 „ | 3 — 3¾ |
| | 109 533 296 Mark | |

Von der Gesamtsumme waren für Beleihungen, die über die Grenze der Mündelsicherheit hinausgingen, 19 Millionen verwendet[1]), von denen 10 Millionen nur mit 3 %, 8 Millionen mit 3 1/10—3½ % verzinst zu werden brauchten. Über die Grenze der Mündelsicherheit gab beispielsweise die Versicherungsanstalt Hannover rund

[1]) a. a. O., S. 29.

$3^1/_2$ Millionen, davon 3 Millionen zu 3 %, Schleswig-Holstein $2^1/_2$ Millionen zu $3—3^1/_2$ %, Rheinprovinz $1^3/_4$ Millionen zu $3—3^1/_2$ %, Hessen-Nassau $1^1/_2$ Millionen, davon 1 Million zu 3 %.

In gleicher Weise wie die Invaliditäts-Versicherungsanstalten können nach §§ 108—110 des unter dem 30. Juni 1900 abgeänderten Gewerbe-Unfallversicherungsgesetzes vom 6. Juli 1884 die Berufsgenossenschaften ihre Vermögensbestände anlegen, doch hat zu Gunsten von Baugenossenschaften bisher[1]) nur die Rheinisch-Westfälische Maschinenbau- und Kleineisenindustrie-Berufsgenossenschaft zu Düsseldorf von dieser Befugnis Gebrauch gemacht, indem sie an den Spar- und Bauverein zu Dortmund 181 000 Mark zu $3^1/_4$ % auslieh. Alle übrigen Berufsgenossenschaften verhalten sich bisher den Wünschen und Bedürfnissen der Baugenossenschaften gegenüber ablehnend, trotzdem sie von so kompetenten Stellen, wie es die Vorsitzenden der Versicherungsanstalten Hannover und Schleswig-Holstein sind, wiederholt auf ihre Pflichten in dieser Hinsicht und auf den Nutzen, den sie durch Erfüllung dieser Pflichten stiften könnten, aufmerksam gemacht worden sind.

In Preußen fehlen bis jetzt umfassendere legislative Maßnahmen, die eine allgemeine Wohnungsfürsorge bezweckten, und es erscheint zweifelhaft, ob das zu erwartende Wohnungsgesetz eine erhebliche Besserung der bestehenden Zustände herbeiführen wird. Für die Baugenossenschaftsbewegung dürfte es kaum von großer Bedeutung sein.

[1]) Nach einer mir vom Reichsversicherungsamt unter dem 28. April 1905 gemachten Mitteilung.

Ihr kommen indes heute bereits einige der allgemeinen staatlichen Gesetze zugute, und in einigen Teilen der Monarchie hat man sich nicht ohne Erfolg bemüht, sie auf dem Verwaltungswege unmittelbar oder durch Beeinflussung der Kommunalbehörden zu fördern.

Das Einkommensteuergesetz von 1891[1]), das Stempelsteuergesetz von 1895 und das preußische Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch von 1899 dienen den Interessen der Baugenossenschaften dadurch, daß nach dem ersteren Gesetze diejenigen eingetragenen Genossenschaften, deren Geschäftsbetrieb über den Kreis ihrer Mitglieder nicht hinausgeht, von der Einkommensteuer, und nach den beiden letzteren diejenigen Genossenschaften von der Zahlung der Stempelsteuern und Gerichtsgebühren befreit sind, welche sich ausschließlich die Wohnungsfürsorge für unbemittelte Familien zum Zweck gesetzt, ihre Dividende auf 4 % beschränkt und den im Falle ihrer Auflösung verbleibenden Rest des Genossenschaftsvermögens für gemeinnützige Zwecke bestimmt haben. Die Mehrzahl der Arbeiterbaugenossenschaften hat dementsprechende Bestimmungen in ihre Satzungen aufgenommen[2]) und ist dadurch der gewährten Vergünstigungen teilhaftig geworden während andere ausdrücklich auf den Genuß derselben verzichten, um nicht den Schein und die Nachrede zu

[1]) Vgl. zum Folgenden: Einkommensteuergesetz vom 24. VI. 1891, § 1, Ziff. 4; Stempelsteuergesetz v. 31. VII. 1895, § 5, Abs. 1 g; Ausführungsgesetz zum Bürg. Ges. Buch v. 20. IX. 1899, Art. 86, § 1, Ziff. VI.

[2]) Vgl. hierzu auch: „Musterstatut für gemeinnützige Baugenossenschaften", herausgeg. vom Ernst-Ludwig-Verein, 1903, S. 11 u. 18; „Musterstatut für Arbeiterbaugenossenschaften", herausgeg. vom Rheinischen Verein zur Förderung des Arbeiterwohnungswesens, 1900, S. 5, 9.

wecken, sie könnten nur auf Grund derartiger „Privilegien“ bestehen[1]).

Die Förderung, welche in neuerer Zeit seitens einiger Regierungspräsidenten, Landräte, Kommunalverbände und einzelner Gemeinden der Baugenossenschaftsbewegung zuteil geworden ist, geht großenteils zurück auf einen Erlaß, zu dem sich im Jahre 1901 der Minister des Innern, für Handel, Landwirtschaft und Kultus, und einen zweiten Erlaß, zu dem sich der Minister des Innern und der Handelsminister im Jahre 1902 vereinigten, und in welchen die Aufsichtsbehörden auf die verschiedenen Wege, in denen eine solche Förderung vor sich gehen könne, hingewiesen wurden. Von Bedeutung ist das aus diesen Erlassen resultierende Vorgehen wohl nur in denjenigen Landesteilen gewesen, wo Ansätze zu entsprechenden Maßnahmen bereits vorhanden waren, so besonders in der Rheinprovinz, wo eine gemeindliche Unterstützung der baugenossenschaftlichen Bestrebungen vielfach schon im Gange war, und wo die Behörden und Kommunalverwaltungen schon seit dem Jahre 1890 von dem Oberpräsidenten nachdrücklich auf die Verbesserung der Arbeiter-Wohnungsverhältnisse hingewiesen worden sind[1]), und die dahin zielenden Bestrebungen seit der im Jahre 1897 erfolgten Begründung des Rheinischen Vereins zur Förderung des Arbeiterwohnungswesens eine weitere nachhaltige Unterstützung gefunden haben. Dort hat auch beispielsweise der

[1]) Vgl. die Äußerungen des Verbandsanwalts Dr. Crüger auf dem Kreuznacher Genossenschaftstage, „Verhandlungen der Baugenossenschaften etc.“, S. 18/19.

[2]) Vgl. „Die Wohnungsfürsorge etc.“, S. 93.

Regierungspräsident von Coblenz[1]) die Begründung eines Bauvereins persönlich angeregt und die allgemeine Anordnung getroffen, daß ihm von jeder Gründung eines gemeinnützigen Bauvereins binnen vier Wochen berichtet wird, damit er in der Lage sei, dem betreffenden Vereine die zu seinem Gedeihen notwendigen und in den örtlichen Verhältnissen begründeten Vergünstigungen und Erleichterungen zu verschaffen. In ähnlicher Weise ist im Regierungsbezirk Düsseldorf[2]) auf eine Unterstützung der Baugenossenschaften seitens der Gemeinden durch den Regierungspräsidenten dauernd und im allgemeinen mit gutem Erfolge hingewirkt worden.

Schon die von vielen rheinischen Städten ausgeübte allgemeine Wohnungsfürsorge, wie sie sich in einer planmäßigen Bodenpolitik, der Erweiterung des gemeindlichen Bodenbesitzes, der Einschränkung der spekulativen Bodenverkäufe, der Eingemeindung von Vororten zum Zweck der Gewinnung von Bauland, der Umlegung und Enteignung von Privatgrundstücken, der Erschließung von Baugelände, der zweckmäßigen Organisation des Straßen- und Vorortbahnverkehrs äußert, bietet den Baugenossenschaften ganz besonders günstige Entstehungs und Existenzbedingungen dar. In zahlreichen Fällen aber erfreuen sie sich noch besonderer Vergünstigungen, indem die Gemeinde sie etwa von bestimmten ortsstatutarischen Bauvorschriften befreit, die den Kleinwohnungsbau übermäßig verteuern, indem sie ihnen Bauland zu billigen Preisen oder in Erb-

[1]) a. a. O., S. 94.
[2]) a. a. O., S. 99.

baupacht überläßt, indem sie Baugelder zu günstigen Bedingungen gewährt oder die Garantie für Hypotheken der Genossenschaften gegenüber anderen Instituten übernimmt, indem sie die Gemeindesteuern, die Straßenbau-, Wasserleitungs- und Kanalisationsgebühren ermäßigt oder erläßt, indem sie Anteile der Genossenschaften übernimmt, Geschäftsräume und Beamte für die Verwaltung zur Verfügung stellt etc.

Den einzigen Versuch, von staatswegen dem Kleinwohnungsbau, soweit er nicht nur im Interesse der Staatsangestellten erfolgt, Geldmittel zuzuführen, hat bisher die großherzoglich-hessische Regierung gemacht[1]), indem sie im Jahre 1902 zunächst eine für die Förderung des ländlichen und städtischen Realkredits und des Kommunalkredits im Grossherzogtume bestimmte Hypothekenbank[2]) schuf, dann aber auch die staatliche Landeskreditkasse „zur Hergabe von Darlehnen zur Förderung der Erbauung von Wohnungen für Minderbemittelte“[3]) ermächtigte. Den näheren Bestimmungen gemäß[4]) können nunmehr Gemeinden und weitere Kommunalverbände zur Erbauung von Kleinwohnungen Darlehne bis zum vollen Betrage der Grunderwerbs- und Baukosten erhalten. Bauvereinen können allerdings aus der Landeskreditkasse unmittelbar keine Dar-

[1]) Vgl. zum Folgenden: „Die Wohnungsfürsorge etc.“, S. 170/171.

[2]) Vgl. Gesetz betreffend die Einrichtung einer hessischen Hypothekenbank v. 12. VII. 1902.

[3]) Vgl. Gesetz betreffend die Landeskreditkasse vom 6. VIII. 1902, Art. 1, Abs. 2, Ziffer 3.

[4]) Vgl. Gesetz betreffend die Wohnungsfürsorge für Minderbemittelte vom 7. VIII. 1902, Art. 1 und 5; Koska „Die Geldbeschaffung für Baugenossenschaften“, Zeitschrift für Wohnungswesen, Jahrg. 1904, S. 215.

lehne gewährt werden, doch können Gemeinden etc. sehr wohl zu dem Zwecke von ihr Kapitalien entnehmen, sie an Bauvereine weiterzugeben, ja, es kann sogar auf Antrag eines solchen Vereins die Gemeinde zu dieser Darlehnsaufnahme durch Erkenntnis des Kreisausschusses für verpflichtet erklärt werden, wenn ein auf andere Weise nicht zu beseitigender Mangel an kleinen Wohnungen besteht. Im Falle einer derartigen Darlehnsvermittlung darf die Beleihung nur bis zur Höhe von $^9/_{10}$ der Grunderwerbs- und Baukosten erfolgen. Da der Rest von $^1/_{10}$ aber von jedem Bauverein ohne Schwierigkeit aufgebracht werden kann, erscheint ein derartiges Entgegenkommen des Staates außerordentlich bedeutsam, wenngleich ihm in der Praxis des vorliegenden Falles deshalb eine allzugrosse Bedeutung nicht zukommt, weil die Landeskreditkasse Darlehne für den Wohnungsbau nur hergeben soll, „soweit es ihre Mittel gestatten", und diese Mittel in erster Linie anderen Zwecken zu dienen bestimmt sind. Immerhin bleibt der Versuch, staatsseitig den Realkredit der Baugenossenschaften zu fördern, sehr beachtenswert und erscheint nicht ungeeignet, für eine entsprechende Regelung der Frage in anderen Staaten als Vorbild zu dienen.

Überschaut man im Großen, was in solcher Weise von den verschiedenen Stellen im Reich, in den Einzelstaaten und in den Gemeinden an Versuchen zur Förderung der deutschen Baugenossenschaftsbewegung vorgenommen worden ist, dann wird man sich des Eindrucks nicht erwehren können, daß es trotz mancher erfreulicher Ansätze im Einzelnen diesen Versuchen doch durchaus noch an jener Einheitlichkeit und Vollständigkeit fehlt, die allein

aus der klaren Einsicht aller Instanzen in die Notwendigkeit und Nützlichkeit einer solchen Förderung und dem energischen Willen resultieren kann, das als notwendig und nützlich Erkannte auch etwaigen Widerständen zum Trotz in die Tat umzusetzen. Man geht wohl nicht fehl, wenn man den Grund dafür mehr in dem mangelnden Willen als in der mangelnden Einsicht sucht. Denn da Reich und Staat in der wünschenswerten Richtung, wenn auch vielleicht noch nicht zielklar genug, so doch immerhin in zunächst ausreichender Weise vorgegangen sind und ihr Vorgehen voraussichtlich im Laufe der nächsten Zeit nicht einschränken, sondern ausdehnen werden, bleibt es vor Allem die Gemeinde, auf welche der Vorwurf der Untätigkeit in dieser Beziehung entfällt. Und wo in der Gemeinde heute die Kräfte des Widerstandes zu suchen sind, die eine Förderung der Baugenossenschaftsbewegung ebenso wie jede weitergehende Wohnungspolitik hintanzuhalten wissen, ist unschwer zu erkennen.

Dem deutschen Hausbesitzerstande nämlich, der in der Mehrzahl unserer Stadtverwaltungen eine maßgebende Stimme besitzt und der sich in seinen lokalen Vereinen, den provinziellen Vereinsverbänden und einem alle Einzelverbände umfassenden Zentralverbande eine starke Organisation geschaffen hat, ist die deutsche Baugenossenschaftsbewegung von Anbeginn an ein Dorn im Auge gewesen, wenngleich er ihr ein eingehendes Interesse erst seit jener Zeit zuwendet, wo sie, großenteils allerdings mit Hilfe des ihr von den verschiedenen Seiten entgegengebrachten Wohlwollens, eine erheblichere Ausdehnung und Bedeutung gewonnen hat. Seit jener Zeit, das heißt etwa seit der zweiten

Hälfte der neunziger Jahre vergangenen Jahrhunderts existiert für unsere Hausbesitzer „die Baugenossenschaftsfrage“ [1]), die nunmehr ein ständiges Diskussionsthema der Verbandstage bildet. Man hat es an Resolutionen [2]) nicht fehlen lassen, in welchen man die ganze Nutzlosigkeit und Nichtswürdigkeit der baugenossenschaftlichen Bemühungen darstellte und immer wieder die warnende Forderung erhob, eine solche Bewegung nicht noch von reichs-, staats- und gemeindewegen zu unterstützen. Aber man hat sich damit nicht begnügt, man hat noch wirksamere Waffen zu schmieden versucht, mit denen man den Vernichtungskampf zu führen unternahm. Man wandte sich mit einer Petition [3]) an die beiden Häuser des preußischen Landtags, und als man damit Fiasko machte, reichte man an die Minister des Innern und der Finanzen ein mit 21 geharnischten Leitsätzen versehenes Gesuch ein [4]) und beschloß außerdem die Flucht in die Öffentlichkeit, indem man sich auf der am 10. August 1900 in Erfurt stattfindenden Tagung des Zentralverbandes dahin entschied [5]), daß „eine das gesamte Material der Baugenossenschaftsfrage klar und übersichtlich geordnet enthaltende Schrift abgefaßt werden sollte, welche — ohne tendenziös zu sein — allen auf Tatsachen beruhenden Beschwerden des städtischen Haus- und Grundbesitzes über die ihn schädigende Ausübung des Baugenossenschaftswesens und

[1]) Vgl. Grävéll, a. a. O., S. 7.
[2]) Vgl. a. a. O., S. 9/10.
[3]) Vgl. a a. O., S. 10/11.
[4]) Vgl. a. a. O., S. 13.
[5]) Vgl. a. a. O., S. 3.

dessen Unterstützung aus öffentlichen Mitteln Ausdruck gibt."

In dieser Schrift, welche A. Grävéll im folgenden Jahre herausgab, hat sich nun der ganze, jahrelang im Busen der Hausbesitzer genährte Groll gewissermaßen objektiviert. Kann man ihr einen relativen Wert vielleicht deshalb zuerkennen, weil in ihr ein nicht unbeträchtliches Maß von Material zusammengetragen ist, so wird doch durch die Art der Bearbeitung und Darstellung dieser Wert auf ein Minimum herabgedrückt. Einseitigkeit in der Auswahl, Willkür in der Zusammenstellung, weitgehendste Subjektivität in der Deutung der Tatsachen machen sich auf Schritt und Tritt bemerkbar, und der Gesamteindruck ist jedenfalls, daß der Verfasser zu der Rolle des sozialen Chirurgen, zu der er sich berufen fühlte[1]), in Wirklichkeit nicht berufen war. Daß in der deutschen Baugenossenschaftsbewegung nicht alles „eitel Sonnenschein und Herrlichkeit" sei[2]), haben einsichtige und wohlwollende Kenner derselben oft genug betont; daß mitunter die gemeinnützige Firma den Deckmantel für recht eigennützige Privatinteressen hat abgeben müssen, daß Baugenossenschaften auf recht unsicherer finanzieller Basis errichtet worden sind, daß man hier und da zur Beseitigung des Wohnungselends die Form der Baugenossenschaft gewählt hat, obgleich nach Lage der Dinge andere Maßnahmen am Platze gewesen wären, daß zu Zeiten die Forderung auf Unterstützung seitens der öffentlichen Körperschaften überspannt worden

[1]) Vgl. a. a. O., S. 103.
[2]) Vgl. „Verhandlungen der Baugenossenschaften etc.", S. 12.

ist, daß vielleicht sogar dieser oder jener Hausbesitzer infolge der Begründung einer Baugenossenschaft den Verlust eines Mieters zu beklagen gehabt hat, all das kann man zugeben und es ist zugegeben worden[1]). Wenn aber Grävéll auf Grund derartiger Einzeltatsachen zu ganz unmöglichen Verallgemeinerungen schreiten zu dürfen, die gröbsten Vorwürfe gegen die gesamte Bewegung und das Vernichtungsurteil über alle mit irgendwelcher staatlichen und gemeindlichen Förderung rechnenden baugenossenschaftlichen Bestrebungen aussprechen zu müssen glaubt, so erscheint das nur als ein Beweis dafür, daß man die schwierige, in jenem Beschlusse des Zentralverbandes aufgestellte Aufgabe eben „ohne tendenziös zu sein" nicht lösen konnte.

Trotzdem nun ein derartiges Vorgehen der vereinten Hausbesitzerschaft in Baugenossenschafskreisen nicht unbeachtet bleiben durfte und nicht unbeachtet geblieben ist[2]), bleibt doch praktisch die latente Opposition, die auf Grund des maßgeblichen Einflusses der Hausbesitzer in den Stadtverordnetenversammlungen und städtischen Verwaltungen die Gemeinden gegen die Genossenschaftsbewegung üben, ungleich bedeutsamer. Ist auf sie doch unter anderem die Tatsache zurückzuführen, daß es trotz aller Bemühungen nirgends in irgendwie nennenswertem Maße gelungen ist,

[1]) Ebendort.

[2]) Vgl. die Stellungnahme des „Verbandes deutscher Baugenossenschaften", Mitteilungen über den 41. Allgemeinen Genossenschaftstag, Berlin, 1900, S. 295, 308; desgl. des „Verbandes schleswig-holsteinischer Baugenossenschaften", Zeitschrift für Wohnungswesen, Jahrgang 1903, S. 26, 33 ff.

die Kapitalien der kommunalen Sparkassen dem genossenschaftlichen Wohnungsbau nutzbar zu machen, geschweige denn, daß abgesehen von dem Vorgehen der rheinischen und weniger anderen Gemeinden ein positives Eingreifen der Gemeindeorgane im Interesse der Baugenossenschaftsbewegung zu verzeichnen wäre. Die rühmliche Ausnahme, welche die Gemeinden im Rheinland bilden, erklärt sich in der Hauptsache aus der prinzipiellen Verschiedenheit der Grundbesitz- und Wohnverhältnisse, die zwischen diesem und den übrigen Teilen Deutschlands obwaltet. Bezeichnenderweise sind nämlich keineswegs alle „Hausbesitzer" Gegner der baugenossenschaftlichen Bestrebungen, und nicht diejenigen Gemeinden stehen ihnen am schärfsten ablehnend gegenüber, in denen das Hausbesitzerelement am stärksten vertreten ist[1]). Es betrug nämlich beispielsweise im Jahre 1902[2]) die Zahl der Hausbesitzer unter den Stadtverordneten in Posen 50%, in Königsberg 54%, in Stettin 59%, in Magdeburg 60%, Breslau 64%, Berlin 67%, Hannover 71%, Essen 72%, Halle a. S. 76%, Dortmund 83%, Duisburg 86%, Düsseldorf 86%, Aachen 91%, Bochum 91%, Köln 95%, Krefeld 100%. Man muß eben zwei Arten von Hausbesitzern wohl unterscheiden: in den Städten des Ostens ist der Hausbesitz ein Gewerbe, in den Städten des Westens ist er es im allgemeinen nicht; dort herrscht das grosse Miethaus, am Rhein das kleine Eigenhaus; dort wohnen nur etwa 4—5% der Bevölkerung, in Köln dagegen zum Beispiel 55% in eigenen Häusern.

[1]) Vgl. Kölnische Zeitung, 27. Oktober 1902.
[2]) Nach dem „Jahrbuch deutscher Städte für 1902".

Und die sogenannten Eigentümer der großen Miethäuser haben in der Mehrzahl nur ein fiktives Eigentum, während sie in Wirklichkeit nicht viel mehr als eine Art Vizewirte uud Hypothekenwalter der großen Geldinstitute darstellen, in deren Eigentum die Häuser eigentlich stehen. In diesem ungesunden Verhältnis steckt tatsächlich der letzte Grund für die Opposition der Hausbesitzerschaft gegen jegliche, zumal auch die baugenossenschaftliche Wohnungsreform. Denn da ihr für ihre oft recht mühselige und unerquickliche Tätigkeit meist nur ein relativ geringes und sogar erheblicheren Schwankungen bereits unter normalen Umständen ausgesetztes Entgelt zuteil wird, schreckt sie begreiflicherweise jede Beunruhigung des lokalen oder allgemeinen Wohnungsmarktes, und es wird ihr lebhaftestes Bemühen, derartige Beunruhigungen fernzuhalten. Es kann indes nicht geleugnet werden, daß in jüngster Zeit in den anständigeren und verständigeren Elementen ein gewisses Gefühl für die Unwürdigkeit eines derartigen Verhaltens aufgekommen ist, und daß man Versuchen das Wort geredet hat, zu einer Verständigung mit den führenden Kreisen in der Wohnungsreformbewegung und im Baugenossenschaftswesen zu gelangen. Da auch in diesen Kreisen die Anschauung langsam an Boden gewinnt, daß man in der Geringschätzung der Leistungen der privaten Bautätigkeit und der gewerbsmäßigen Wohnungsdarbietung mitunter wohl erheblich übers Ziel hinausgeschossen ist[1]), erscheint es nicht ausgeschlossen, daß eine derartige Ver-

[1]) Vgl. die Ausführungen Bertholds im „Bericht über den I. Allgemeinen Deutschen Wohnungskongreß in Frankfurt a. M. 16.—19. Oktober 1904", 1905, S. 84/85, 88/89.

ständigung, der beträchtliche Hindernisse kaum im Wege stehen und die im Interesse eines wirklichen Fortschrittes unseres Wohnungswesens dringend zu wünschen wäre, sich tatsächlich anbahnt[1]).

Von der einen Seite wohlwollend gefördert, von der anderen erbittert befehdet, ihren Freunden zur Freude, ihren Gegnern zum Leide ist nun die deutsche Baugenossenschaftsbewegung seit dem Beginn jener Periode, die eigentlich erst die allgemeinen Bedingungen für ihre Entwicklung geschaffen hat, bis zum heutigen Tage in ununterbrochener, stetiger Aufwärtsentwicklung geblieben. Aus den siebziger und achtziger Jahren hatten sich ja nur wenige Genossenschaften in die neue Zeit hinübergerettet. Im Beginn der neunziger Jahre erstehen dann hier und dort, ermutigt durch die Möglichkeiten, die beschränkte Haftpflicht zur Grundlage der Organisation machen und sich die schwierigen Aufgaben der Geschäftsführung durch Inanspruchnahme der von den Versicherungsanstalten dargebotenen Kapitalien erleichtern zu können, einzelne neue Organisationen, bis um die Mitte des Jahrzehnts die Bewegung schließlich stärker und stärker wird, die Gesamtzahl der Genossenschaften in raschem Tempo wächst und auch die einzelnen Organisationen an Mitgliederbestand, Finanzkraft und Leistungen fast ausnahmslos zunehmen. War die Zahl der Genossenschaften bis 1888 auf 28 heruntergegangen, so weisen die Jahre 1889—1905 nunmehr die folgende Entwicklung auf[2]):

[1]) Vgl. „Verhandlungen der Baugenossenschaften etc.", S. 11/12.

[2]) Vgl. ebendort, S. 7; „Jahrbücher des Allgemeinen Genossenschaftsverbandes" 1889—1904; „Jahr- und Adreßbuch der Erwerbs- und Wirtschaftsgenossenschaften im Deutschen Reiche", herausgeg. von der Preußischen Zentralgenossenschaftskasse, 1904, 1905.

Es bestanden Genossenschaften

| im Jahre | m. u. H. | m. b. H. | insgesamt |
|---|---|---|---|
| 1889 | 31 | 7 | 38 |
| 1890 | 26 | 24 | 50 |
| 1891 | 19 | 36 | 55 |
| 1892 | 17 | 60 | 77 |
| 1893 | 16 | 85 | 101 |
| 1894 | 16 | 108 | 124 |
| 1895 | 13 | 119 | 132 |
| 1896 | 14 | 151 | 165 |
| 1897 | 13 | 179 | 192 |
| 1898 | 11 | 233 | 245 |
| 1899 | 11 | 285 | 296 |
| 1900 | 11 | 350 | 361 |
| 1901 | 11 | 409 | 420 |
| 1902 | 11 | 498 | 509 |
| 1903 | 10 | 506 | 516 |
| 1904 | 10 | 528 | 538 |
| 1905 | 10 | 578 | 588 |

Diese Zahlen zeigen eine beinahe erstaunliche Stetigkeit und Stärke der Entwicklung, auf welche auch die um 1900 einsetzende wirtschaftliche Depression keinen sichtbaren Einfluß gehabt hat. Man wird eher zu hoch als zu tief greifen, wenn man die Zahl der in den 28 Genossenschaften des Jahres 1888 organisierten Mitglieder auf 2000 und das in ihren Bauten investierte Kapital auf 2 Millionen Mark veranschlagt[1]). Demgegenüber weisen die 588 gegen-

[1]) Vgl. „Verhandlungen der Baugenossenschaften etc.“, S. 7.

wärtig bestehenden Genossenschaften einen Mitgliederbestand von rund 115 000 Personen auf und die von ihnen angelegten Werte dürften sich auf mehr als 150 Millionen Mark beziffern. Während also im Laufe der 17 Jahre die Zahl der Genossenschaften um das Zwanzigfache gestiegen ist, dürften ihr Mitgliederbestand um mehr als das Fünfzigfache und die von ihnen verbauten Kapitalien um mehr als das Siebzigfache angewachsen sein.

Die Entwicklung in den einzelnen Teilen des Landes ist nun keineswegs eine gleichmäßige gewesen[1]). Zwar haben die Baugenossenschaften in die großen und in die kleinen Städte, ja sogar auf das platte Land ihren Weg gefunden, aber ihre Verteilung auf die einzelnen Bundesstaaten und Provinzen läßt doch wesentliche territoriale Verschiedenheiten erkennen, die noch stärker in Erscheinung treten, wenn man die Qualität der Mitglieder und der Organisation, die finanzielle Leistungsfähigkeit und die praktische Bautätigkeit der einzelnen Genossenschaften ins Auge faßt. In all diesen Beziehungen stehen die westlichen und nördlichen Landesteile den östlichen und südlichen voran. Preußen weist zwar mit 455 Genossenschaften, in den sich 95 003 Mitglieder befinden, bei weitem die größte Zahl von allen Bundesstaaten auf, aber auch in ihm entfällt der Hauptanteil derselben auf die Rheinprovinz mit 103 Genossenschaften und 13 602 Mitglieder, Westfalen mit 77 Genossenschaften und 11 814 Mitgliedern, Hannover mit 43 Genossenschaften und 9548 Mitgliedern, Schleswig-

[1]) Vgl. zum Folgenden: „Jahr- und Adreßbuch etc.“, 1905 S. 283 ff., 330 ff.

Holstein mit 34 Genossenschaften und 13 328 Mitgliedern. Unter den übrigen Landesteilen Preußens ragt nur Berlin mit 13 Genossenschaften und 16 568 Mitgliedern, unter den übrigen Bundesstaaten Bayern mit 37 Genossenschaften und 4885 Mitgliedern hervor.

Die Gunst der Entwicklungsbedingungen ist eben in den verschiedenen Landesteilen eine verschiedene gewesen. Im Rheinland, wo eine relativ hochgelohnte, in stabilen Berufsverhältnissen befindliche und geistig regsame Arbeiterschaft den Stamm für die baugenossenschaftlichen Bestrebungen abgab, war der Boden natürlich von vornherein günstiger als beispielsweise in Ost- und Westpreußen, Pommern und Schlesien. Den Organisationen, die dann auf diesem Boden erwuchsen, wurde außerdem von vornherein eine rege Unterstützung seitens der Gemeinden, der Arbeitgeber, der Versicherungsanstalten zuteil, Wohnungsfürsorgevereine ließen sich ihre Förderung angelegen sein, während man in den anderen Landesteilen nicht nur mit der Schwerfälligkeit der wohnungsbedürftigen Schichten selbst, sondern mit dem Widerstande, der von den verschiedensten Seiten her sich geltend machte, und mit der Verständnislosigkeit gerade derjenigen Instanzen zu kämpfen hatte, von deren Unterstützung und Förderung man eine wesentliche Hilfe erwartete.

In den westlichen Landesteilen haben sich die größtenteils aus Arbeitern bestehenden Genossenschaften zu mehreren Verbänden zusammengeschlossen, die einerseits die Funktion von gesetzlichen Revisionsverbänden versehen, andererseits den Fortgang der Entwicklung in den ihnen angeschlossenen Genossenschaften auf mannigfache Art zu

fördern versuchen. So besteht ein „Verband der rheinischen Baugenossenschaften“ zu Düsseldorf, ein „Verband westfälischer Baugenossenschaften“ zu Münster, ein „Verband der Bauvereine im Großherzogtum Hessen“ zu Darmstadt; außerdem hat sich ein „Verband schleswig-holsteinischer Baugenossenschaften“ zu Kiel und in allerjüngster Zeit ein „Verband ostpreußischer Baugenossenschaften“ zu Königsberg konstituiert. Zu Verbänden exklusiverer Natur haben sich die Genossenschaften der bayerischen Eisenbahnangestellten und die in den letzten Jahren an Bedeutung stetig zunehmenden Beamtenwohnungsvereine zusammengetan, indem erstere den „Verband der Baugenossenschaften des bayerischen Eisenbahnpersonals“ zu München, letztere den „Verband der Baugenossenschaften des Verbandes deutscher Beamtenvereine“ zu Berlin begründeten.

Die Mehrzahl der übrigen Bauvereine, besonders also derjenigen, die in den mittleren und östlichen preußischen Provinzen und in den übrigen Bundesstaaten Deutschlands gegründet worden sind, gehören den beiden außerdem bestehenden, weder lokal beschränkten noch nach der Kategorie von Wohnungsbedürftigen, die sich darin organisiert haben, begrenzten Verbänden an, dem „Verbande deutscher Baugenossenschaften“ zu Blumenthal und dem „Verbande der auf der Grundlage des gemeinschaftlichen Eigentums stehenden Baugenossenschaften“ zu Berlin. Zu dieser bedauerlichen Spaltung gab eine im wesentlichen theoretische Streitfrage insofern den Anlaß, als man in den leitenden Kreisen einzelner Genossenschaften dem Grundsatz des kollektiven Eigentums, wie er im „Spar- und Bauverein“ zu Hannover zum ersten Male und seitdem in vielen anderen

Genossenschaften, besonders in den größeren Städten, Anwendung gefunden hatte, eine solche Bedeutung beilegen zu müssen glaubte, daß nach Meinung dieser Kreise Genossenschaften, die auf diesem Boden standen, fürderhin mit Genossenschaften, die Häuser zum Erwerb herstellten und auch mit solchen, die neben dem Miethausbau noch den Erwerbshausbau betrieben, nicht zusammengehen konnten[1]). Trotz aller Vermittelungsversuche und trotzdem der Neustadter Allgemeine Genossenschaftstag, 1898, sich aufs entschiedenste für ein Zusammengehen beider Richtungen aussprach, ward die Trennung zur Tatsache[2]), wenngleich sie wenigstens auf friedlichem Wege erfolgte und man sich bis jetzt erfreulicher Weise gehütet hat, einander in allzu schroffer Form entgegenzutreten. Dadurch hat man sich die Möglichkeit des praktischen Zusammenwirkens offen gehalten und es sind auch Anzeichen vorhanden, daß die prinzipiellen Gegensätze sich mehr und mehr abschwächen.

Der inneren Entwicklung der äußerlich derart erstarkten Bewegung hat dieser interne Zwist bisher nicht geschadet. Auch sie darf als eine durchaus stetige und gesunde bezeichnet werden. Indem man überall, wo man zur Gründung neuer Genossenschaften geschritten ist, bewußterweise Anlehnung an die schon vorhandene Bewegung genommen und indem so gewissermaßen die ganze neuere Entwicklung den Flensburger Arbeiterbauverein und den Hannoverschen Spar- und Bauverein mittelbar oder

[1]) Vgl. „Verhandlungen der Baugenossenschaften etc.“, S. 8.

[2]) Vgl. Art. „Baugenossenschaften“ im Handwb. der Staatswiss., Bd. II, S. 472/473.

unmittelbar zum Vorbilde bekommen hat, ist sowohl was Form wie Inhalt der Bewegung anlangt, die historische Kontinuität durchaus gewahrt worden. Auf Experimente hat man sich nirgends eingelassen, abgesehen etwa von den ostpreußischen und pommerschen Versuchen, ländliche Baugenossenschaften zu bilden, deren Träger nicht die wohnungsbedürftigen Personen, die Arbeiter, selbst, sondern die an der ländlichen Arbeiternot laborierenden Gutsbesitzer bilden. Da man diese Unternehmungen von vornherein in den maßgebenden Kreisen des städtischen Baugenossenschaftswesens als Versuche mit untauglichen Mitteln angesehen und ihrer Förderung widerraten hat[1]), Neugründungen solcher Art auch in erheblicher Zahl deshalb nicht zu erwarten sind[2]), weil das Verfahren bisher nicht zu den geringsten Erfolgen geführt hat, verlohnt es der Mühe kaum, ihnen besondere Beachtung zu schenken. Die gesamte übrige Bewegung dankt ihre innere Gesundheit und Festigkeit zum größten Teil den starken konservativen Prinzipien, die in ihr die Oberhand behalten und, wo immer der Gang der Entwicklung ein zu hastiger zu werden drohte, sich rechtzeitig stärker geltend gemacht haben. Daß mit dieser segensreichen Wirkung die hier und dort bereits als lästig empfundene Tendenz sich bemerkbar gemacht hat, jeglicher Neuerung zu widerraten oder ihrer Einführung Schwierig-

[1]) Vgl. die Ausführungen Albrechts in „Das Land", Jahrgang 1900, No. 14; desgl. „Sonderabdruck aus den Mitteil. über den 45. Allg. Genossenschaftstag, Breslau 1904, Sitzung der Baugenossenschaften", 1904, S. 19 ff.

[2]) Nach einer mir unter dem 22. Mai 1905 seitens des „Verbandes ostpreußischer Baugenossenschaften" (Landesrat Passarge) gemachten Mitteilung.

keiten zu bereiten, ist wohl kaum zu bestreiten. Wo es sich aber um solche Werte handelt, wie im Baugenossenschaftswesen, und wo die Tragweite einer jeden Maßnahme, Einrichtung, Neuerung, Veränderung eine so große ist, wird man solche weniger erfreulichen Nebenwirkungen gern in den Kauf nehmen können, wenn nur der Bau des Ganzen dabei fest und widerstandsfähig bleibt. Daß die deutsche Baugenossenschaftsbewegung der Erreichung dieses wichtigsten Zieles unablässig zugestrebt und ihr in so hohem Grade auch nahegekommen ist, daß ihr Bau vermutlich auch den Stürmen einer recht heftigen wirtschaftlichen Depression Stand zu halten vermag, dies Zeugnis darf ihr mit Recht ausgestellt werden!

## Abschnitt II.

---

# Ziele, Wege und Erfolge baugenossenschaftlicher Tätigkeit.

### A. Die Ziele.

Gegenüber der Zersplitterung in den Aufgaben, welche sich in dem Baugenossenschaftswesen anderer Länder, beispielsweise Englands, Belgiens und Frankreichs findet, ist die deutsche Baugenossenschaftsbewegung durch eine prinzipielle Einheitlichkeit der angestrebten Ziele und der zu ihrer Erreichung eingeschlagenen Wege charakterisiert, eine Einheitlichkeit, die, bei allen Abweichungen in der Organisation im Einzelnen, der Bewegung jene feste Geschlossenheit gibt, in der ihre wesentliche Stärke beruht. Von Anbeginn an bis zum heutigen Tage hat in den Kreisen der deutschen Baugenossenschaften kein ernstlicher Zweifel daran bestanden, daß es der erste und wichtigste Zweck der baugenossenschaftlichen Organisationen sein müsse, durch Eigenbau Häuser und Wohnungen zu beschaffen und diese dann ihren Mitgliedern zur Benutzung zu über-

geben. Erst durch die Lösung dieser Aufgabe, darüber herrschte bei allen beteiligten Kreisen Klarheit, faßte man das Problem, das in der „Wohnungsfrage“ vorlag, an einer seiner Wurzeln, erst so war wirkliche Abhülfe der mannigfachen beklagten und beklagenswerten Mißstände zu schaffen. Und sollte doch die Baugenossenschaftsbewegung von Anfang an eine Reformbewegung sein, sollte sie doch von Anfang an nicht einfach als bloße Konkurrentin der übrigen Formen des Häuserbaus und der Wohnungsdarbietung auftreten, sondern im Gegenteil ihr Hauptaugenmerk darauf richten, jene Mängel und Mißverhältnisse im Wohnungswesen zu beseitigen, zu deren Beseitigung die übrigen Formen der Wohnungsproduktion, insbesondere die private, gewerbsmäßige Bautätigkeit, nicht imstande gewesen waren, sollte sie doch ihre Hauptaufgabe weniger darin erblicken, das Angebot auf dem Wohnungsmarkt um ein paar Hundert oder paar Tausend Wohnungen zu vermehren, als vielmehr in dem Bestreben, einem geringen Bruchteil wenigstens der durch die neuzeitliche Wirtschaftsentwicklung wurzellos gewordenen Familien wieder den Segen eines gesunden und gesicherten Heimes und Hauswesens zuzuführen.

Zwei andere Wege waren es, auf denen dieses Ziel außer auf dem von der deutschen Bewegung eingeschlagenen hätte angestrebt werden können: der Ankauf oder die Anmietung bereits fertiger Häuser durch die Genossenschaft und ihre Vermietung an die einzelnen Genossen oder die Vermittlung von Kredit an die Genossen, oder mit dessen Hülfe dieselben Wohnungen hätten herstellen können. Wenn bis heute der erstere Weg überhaupt nicht,

der letztere nur von der 1868 begründeten Breslauer Genossenschaft eingeschlagen worden ist, so liegt der Grund in der Hauptsache eben darin, daß man befürchtete, mit solchen Maßnahmen zu sehr an der Oberfläche des Problems haften zu bleiben, nicht durchgreifend genug zu reformieren, wo doch eine Reform von Grund aus nötig erschien. Die Anmietung von Wohnungen zum Zwecke der Weitervermietung ist von einigen Genossenschaften wohl neben der eigentlichen, im Eigenbau bestehenden Tätigkeit betrieben, niemals aber zur Haupttätigkeit gemacht worden, während das Breslauer Experiment eine unmittelbare Nachfolge überhaupt nicht, eine mittelbare vielleicht in allerjüngster Zeit dadurch gefunden hat, daß in der Rheinprovinz[1]), wo seitens der Landesversicherungsanstalt nicht, wie an anderen Stellen, einzelne Arbeiter, sondern nur Genossenschaften etc. beliehen werden, drei oder vier Genossenschaften entstanden sind, die nicht selber bauen, sondern nur als Kreditvermittlungsanstalten zwischen dem Darlehnsgeber und dem bauenden Darlehnsnehmer fungieren. Da die Leistungen dieser Genossenschaften aber keine erheblichen sind, ihr System außerdem lokal bedingt erscheint und außerhalb der engeren Landesgrenzen Nachahmung bisher nicht gefunden hat, darf die Tatsache als feststehend angesehen werden, daß der Eigenbau den Kern der baugenossenschaftlichen Tätigkeit in Deutschland bildet.

Welche Formen dieser Eigenbau nun im Einzelnen angenommen, welche konkreten Einzelaufgaben innerhalb des damit gegebenen Gesamtzieles die verschiedenen

[1]) Vgl. Brandts „Beschaffung der Geldmittel etc.", S. 120/121.

Genossenschaften sich gestellt haben, und auf welchen Wegen, durch welche Maßnahmen und Mittel sie ihrer Erreichung zugestrebt sind, das hat in der Regel in ebenso hohem Maße davon abgehangen, welche der wesentlicheren Mißstände im Wohnungswesen an den Orten, an denen sie ihre Wirksamkeit entfalteten, sich besonders fühlbar machten, wie von der Natur der allgemeineren, wirtschaftlich-sozialen und rechtlichen Bedingungen, unter welchen sie zu arbeiten genötigt waren. Auf die in beiden Beziehungen zwischen den einzelnen Territorien unseres Vaterlandes und sogar zwischen den verschiedenen Ortschaften eines geschlossenen Territoriums obwaltenden Unterschiede muß man sein Augenmerk richten, wenn man die im Einzelnen von den Genossenschaften aufgestellten Ziele objektiv würdigen und insbesondere zu der noch heute nicht einhellig gelösten Streitfrage „Kleinhaus oder Kasernenbau?“, „Eigenhaus oder Mietkaserne?“ Stellung nehmen will.

Gewiß wäre es ja ein Ziel „des Schweißes der Edlen wert“, wenn man der Mehrheit der Bevölkerung unseres Vaterlandes wieder schaffen könnte, was ihr die moderne Entwicklung geraubt hat und was heute nur noch ein geringer Bruchteil wenigstens der städtischen Familien kennt: ein eigenes Heim auf eigener Scholle. Denn wenn es wahr ist, daß von der Gesundheit des Familienlebens die Gesundheit des gesamten sozialen Körpers abhängt, und wenn es weiter wahr ist, daß ein wirklich gesundes Familienleben nur auf der Grundlage eines zu eigen besessenen Hauswesens gedeihen kann, so müßte es die erste Aufgabe gerade einer von höheren Gesichtspunkten getragenen Wohnungsreform, wie sie die Baugenossenschafts-

bewegung doch anstrebt, darstellen, weitesten Kreisen die Fülle des Segens zu erschließen, die der Besitz eines solchen eigenen Heimwesens mit sich führt. Tatsächlich hat man vielfach die Ansicht vertreten, daß es das „eigentliche“ Ziel aller baugenossenschaftlichen Tätigkeit sein und bleiben müsse, kleine Häuser in genügender Menge und zu geringerem Preise zu beschaffen, die ins Eigentum der Genossen übergeben sollten. Das war der Gedanke, den Huber in seinen Schriften wieder und wieder betonte, den nach ihm Faucher und Bredehorst, Sonnemann und Lange, Parisius und Schulze-Delitzsch als den Kerngedanken der Bewegung angesprochen haben. Alles Abweichen von ihm, möge es in den Verhältnissen, unter denen man lebe und zu arbeiten habe, noch so sehr begründet gewesen sein, sei eine Konzession an die Wirklichkeit, die die Reinheit des Prinzips nur trübe.

Man darf heute sagen, daß der Gedanke in der Form, wie er von jenen Männern und an vielen anderen Stellen[1]) ausgesprochen wurde, zum mindesten eine Utopie gewesen ist. Um die Zeit, da die ersten Gedanken baugenossenschaftlicher Selbsthilfe in Deutschland zu keimen begannen, hatte das Mietkasernensystem im Gefolge der allgemeinen Entwicklung der wirtschaftlichen und Bevölkerungsverhältnisse seinen Siegeszug über ziemlich alle größeren und mittleren Städte unseres Landes bereits angetreten und in seinem Gefolge wiederum griff eine derartige Erhöhung der Bodenpreise in den Städten und, begünstigt durch die in Geltung

[1]) Vgl. z. B. Reichardt „Grundzüge der Arbeiterwohnungsfrage“, 1885, S. 51; Hansen „Die Wohnungsverhältnisse in den größeren Städten“, 1883, S. 45.

befindlichen Vorschriften verwaltungsrechtlicher und polizeilicher Natur, eine derartige Spekulation in Baugelände an all den Orten, in welchen starker Bevölkerungszuwachs einen erweiterten Bedarf an solchem erwarten ließ, um sich, daß auch eine stärkere baugenossenschaftliche Entwicklung dem dadurch bedingten allgemeinen Gange der Dinge im deutschen Wohnungswesen nicht mehr hätte eine andere Richtung zu geben vermögen. Denn die Konsequenz mußte natürlich sein, daß für alle größeren Städte, für die meisten mittelgroßen, aber auch für eine beträchtliche Anzahl der zur Zeit noch kleinen Orte mehr ländlichen Charakters fortan an einen Bau von kleinen Häusern für eine oder zwei Familien einfach nicht mehr zu denken war. Nur in einem kleinen Teile Deutschlands[1]), jenem Teile nordwestlich einer Linie, die etwa von Bremen nach Koblenz gezogen werden kann, bildete sich die alte deutsche Bauweise, das Kleinhaus oder Dreifensterhaus, zu einer selbständigen Form des Kleinwohnungsbaues fort, neben welcher die alte Form ihren gleichberechtigten Platz behielt, während im ganzen übrigen Deutschland das Mietkasernensystem und alle mit ihm notwendig verknüpften Einrichtungen in Wohnweise, Bauwesen, Grundstücks- und Realkreditverkehr herrschend wurden.

Damit war jedenfalls, vor dieser Tatsache durfte man die Augen nicht verschließen, die deutsche Wohnungsfrage im wesentlichen zu einer „Mietwohnungsfrage“ geworden, und es hätte eine ganz unnötige und unfruchthare

[1]) Vgl. hierzu: Eberstadt „Rheinische Wohnverhältnisse und ihre Bedeutung für das Wohnungswesen in Deutschland“, 1903, S. 3/8, 89/107; „Das Wohnungswesen“, 1904, S. 324/330.

Beschränkung der baugenossenschaftlichen Tätigkeit bedeutet, wenn man ihre Aufgabe allein in der Herstellung von kleinen Eigenhäusern gesehen hätte. War an die Lösung einer derartigen Aufgabe in größerem Maßstabe schon nur in jenen Territorien zu denken, die außerhalb des Bannkreises der Mietkaserne lagen, so war es ferner nur dort möglich, der baugenossenschaftlichen Tätigkeit ein solches Ziel zu stecken, wo auch auf eine genügende Zahl von Personen gerechnet werden konnte, die die für seine Errichtung erforderlichen wirtschaftlichen und geistig-sittlichen Qualifikationen besaßen. Da der Besitz eines eigenen Hauses ohne Zweifel gegenüber dem Wohnen in gemieteten Räumen eine stärkere Fesselung des Wohnungsinhabers an die Scholle darstellt, kamen für den Erwerb von Einzelhäusern nur diejenigen Element ein Betracht, die nicht, wie ein großer Teil der industriellen Arbeiterschaft, einer stärkeren, periodischen Fluktuation unterliegen, sondern sich derart stabiler Berufsverhältnisse erfreuen, daß sie die Last eines dauernden und gerade in etwaigen kritischen Zeiten schwer veräußerlichen Immobilienbesitzes zu tragen imstande sind. Die erhebliche Mehrbelastung des Ausgabebudgets, wie sie der Erwerb eines eigenen, wenn auch noch so preiswerten Hauses im allgemeinen mit sich führt, läßt ferner von den Arbeitern nur die relativ hoch gelohnten oberen Schichten für die Mitgliedschaft in solchen Genossenschaften geeignet erscheinen. Nur bei diesen, sowie natürlich bei den aus anderen Bevölkerungsschichten stammenden Mitgliedern, wird auch derjenige Grad intellektueller und moralischer Reife vorhanden sein, ohne welchen die Erledigung der schwierigen Geschäfte einer solchen

Genossenschaft unmöglich und eine Gewähr dafür, daß auch nach dem Übergang der Häuser ins Eigentum der Genossen ihre Benutzung und Verwertung im Geiste der genossenschaftlichen Bestrebungen erfolge, nicht gegeben ist.

Wo nun, wie insbesondere im Rheinland, allgemeine und besondere Bedingungen der Entstehung von Erwerbshäuser bauenden Genossenschaften günstig waren, haben solche Genossenschaften es unter der Beihilfe einsichtiger und wohlwollender Freunde, die ihnen im Kreise der Privaten, der Arbeitgeber, der Staats- und Gemeindebehörden erstanden, zu einer sehr erfreulichen Entwicklung gebracht. Immerhin sind Genossenschaften, die sich ausschließlich den Erwerbshausbau zum Ziele setzten, selbst im Rheinland in der Minderzahl geblieben — von 76 im Jahre 1902 dort bestehenden Genossenschaften beschränkten sich auf Erwerbshausbau 11, die meisten stellten sowohl Erwerbshäuser wie Miethäuser her[1]) — während sie in anderen Landesteilen, wie Westfalen, Hannover, Schleswig vereinzelt vorkommen, in noch anderen überhaupt nicht vertreten sind. Bedeutendere Leistungen im Bau von Ein- bis Dreifamilienhäusern zu verzeichnen haben Bauvereine wie die zu Köln-Nippes, Köln-Süd, Köln-Ehrenfeld, Emmerich, Euskirchen, Gummersbach, Lahr, Saarbrücken und Wald im Rheinland, zu Blumenthal in Hannover, zu Flensburg in Schleswig-Holstein. Auch in Berlin ist es der daselbst seit zwanzig Jahren wirkenden „Berliner Baugenossenschaft“ gelungen, bis zur Gegenwart an ihrem Ideal, dem Erwerbs-

[1]) Vgl. „Festschrift des Rheinischen Vereins zur Förderung des Arbeiterwohnungswesens aus Anlaß des VI. Internationalen Wohnungskongresses, Düsseldorf, 1902“, 1902, S. 62 ff.

häuserbau festzuhalten, indem sie an der Peripherie der Stadt bezw. in den unmittelbar angrenzenden Vororten geeignetes Gelände erwarb. Gerade in dieser Genossenschaft liegt aber ein bezeichnendes Beispiel für die Bedingungen, unter denen die Erreichung dieses Ideals nur möglich ist, insofern vor, als sie eben einerseits gezwungen war, die Terrains für ihre Bautätigkeit möglichst fern vom eigentlichen Zentrum der Stadt zu suchen und andererseits doch nur solche Kreise von Wohnungsbedürftigen heranzuziehen vermocht hat, die weit über dem Durchschnittsniveau des an der Wohnungsnot am stärksten leidenden industriellen Arbeiters stehen. Auch sie sieht sich aber, was vielleicht noch bezeichnender für die Schwierigkeiten ist, mit denen auf einem Boden, wie ihn die Großstadt darbietet, ein solches Unternehmen zu kämpfen hat, neuerdings veranlaßt, von ihrem zwei Jahrzehnte lang festgehaltenen Grundsatz abzugehen, und, wie dies viele derjenigen Genossenschaften getan haben, die anfänglich den Bau von Erwerbshäusern als ihr einziges Ziel proklamierten, daneben auch mit der Errichtung von Miethäusern zu beginnen.

Neben dem damit aufkommenden „gemischten System", das ja schon die Ende der sechziger und Anfang der siebziger Jahre begründeten Genossenschaften befolgten, hat nun aber der ausschließliche Miethäuserbau mehr und mehr Aufnahme gefunden. Hatte man zunächst, wo man den Bau von Miethäusern neben dem von Erwerbshäusern betrieb, oder auch dort, wo man sich ihm ausschließlich widmete, meist mehr unter dem zwingenden Drucke der Verhältnisse als aus prinzipiellen Erwägungen gehandelt, so geschah es indes nunmehr bald, daß der ausgesprochener

Maßen zum ersten Male vom „Hannoverschen Spar- und Bauverein“ der genossenschaftlichen Tätigkeit zugrunde gelegte Gedanke, ein Kollektiveigentum zu schaffen und den einzelnen Genossen nur ein Nutzungsrecht daran vorzubehalten, also ausschließlich Miethäuser zu bauen, zum beherrschenden Prinzip erklärt wurde. Ja, man ging schließlich soweit, das von früheren Zeiten her noch in Geltung stehende Werturteil über Erwerbshaus und Miethaus auf den Kopf zu stellen, indem man den Miethäuserbau als das allein berechtigte Ziel baugenossenschaftlicher Tätigkeit, den Erwerbshausbau aber als überlebte und minderwertige Form derselben hinstellte. Das Erwerbshaus, so argumentierte man, beraube nicht nur seinen Inhaber des Segens der freien, wirtschaftlichen Bewegung, deren rechtliche Gewährung an jedermann eine der wesentlichsten Errungenschaften unserer Zeit sei, es helfe auch, da ausreichende Kautelen gegen seine mißbräuchliche Verwendung nicht zu schaffen seien, den Mißständen in unserem Wohnungswesen nicht wirksam ab, sondern mehre nur jene Kategorie von „Wohnungswucherern“, unter deren Druck die Mehrzahl der zur Miete wohnenden Familien seufze, oder es werde überhaupt seiner eigentlichen Zweckbestimmung entfremdet, indem es als Spekulationsobjekt diene; demgegenüber seien die Nachteile des Miethauses nicht nur nicht so große wie man im allgemeinen annähme, sondern es lasse sich sogar zu einer in vielen Beziehungen angenehmeren Wohnstätte ausgestalten, als das Einfamilienhaus speziell sie darstelle, vor allem aber sei in ihm allein die Basis für die Entfaltung wahren genossenschaftlichen Lebens gegeben und das Prinzip zur sichtbaren Erscheinung

gebracht, dem die Zukunft aller Wohnungsreform gehöre, des gemeinschaftlichen, der privaten Ausbeutung und Spekulation entzogenen Grundeigentums.

Auf solche Weise ward der an sich mögliche Gegensatz der Richtungen, in der Theorie und im Prinzip wenigstens, auf die Spitze getrieben, und da die auf dem Boden des Kollektiveigentums stehenden, sich vorzugsweise als „Spar- und Bauvereine“ im Gegensatz zu den „Baugenossenschaften“ bezeichnenden Organisationen von der Bedeutung ihres Grundsatzes so fest überzeugt waren, daß sie ein Zusammenarbeiten mit den nicht nach diesem Grundsatz wirkenden Genossenschaften für unmöglich erklären zu müssen glaubten, drohte hier tatsächlich eine Zerstörung der sonst so bewußt gewahrten Einheitlichkeit und Geschlossenheit der Bewegung.

Erfreulicher Weise beschränkten sich indes die schädlichen Folgen dieses mehr theoretischen Zwistes in der Praxis auf die Vereinigung der kollektivistisch gesinnten Bauvereine zu einem besonderen Verbande. Der Fortschritt der Bewegung ist im ganzen dadurch nicht behindert worden, im Gegenteil haben sich beide Seiten auf Grund der oft scharfen Kritik, die ihnen von der Gegenseite zuteil ward, um so eifriger bemüht gezeigt, die Mängel, die ohne Zweifel in jedem der beiden Systeme enthalten sind, zurückzudrängen, die Vorzüge um so mehr herauszuarbeiten. Besonders die reinen Miethaus-Genossenschaften hatten dazu um so mehr Anlaß, als ihnen ihre Mitglieder hauptsächlich deshalb in so großer Zahl allerorten zuströmten, weil sie in ihnen die Erlösung von all den Mißständen erwarteten, die in dem System des gewerbsmäßigen Miet-

kasernenbaus und der privaten Wohnungsdarbietung bedingt zu sein schienen.

Einer der offenbarsten dieser Mißstände war der an zahlreichen Orten, insbesondere an solchen mit starker Bevölkerungszunahme, sich fühlbar machende Mangel an Kleinwohnungen. Der steigenden Nachfrage entsprach häufig ein im gleichen Verhältnis steigendes Wohnungsangebot um so weniger, als die weitverbreitete Abneigung gegen den Bau und die Vermietung von Kleinwohnungen, die in der Schwierigkeit der Verwaltung, den relativ hohen Verwaltungsunkosten, beispielsweise für den stärkeren Wasserverbrauch, stärkere Abnutzung der Wohnung, häufigere Reparatur- und Renovierungsarbeiten, schließlich in der größeren Gefahr von Mietausfällen ihre Hauptursachen hat, in neuerer Zeit deshalb nicht unwesentlich wuchs, weil die rapide emporgeschnellten Terrainpreise und die von Jahr zu Jahr steigenden Kosten für die Bauausführung notwendig eine sinkende Rentabilität der Kleinwohnungsproduktion zu bedingen schienen.

Neben diesem Mangel an geeigneten Wohnungen überhaupt war es besonders die Mangelhaftigkeit der an sich geeigneten, vorhandenen Wohnungen, die dem Gedanken genossenschaftlicher Wohnungsbeschaffung zahlreiche Freunde zuführte. Die überwiegende Mehrzahl der kleineren Wohnungen, von 1, 2, auch 3 Zimmern, befand sich in der Regel in älteren, teilweise wohl sogar baufälligen, jedenfalls durchaus unmodernen und unzweckmäßig gebauten und meist unhygienisch eingerichteten Häusern oder in den Hinterhäusern, Garten- und Quergebäuden der neueren Mietkasernen, deren prunkvolle Vordergebäude für die

vier- und mehrzimmrigen Wohnungen der besser situierten Bevölkerungsschichten reserviert waren. Waren auf diese Weise allein schon durch die Lage die kleineren Wohnungen zu Wohnungen zweiter Klasse herabgedrückt, so machten sich in ihrer Mehrzahl außerdem die Unzweckmäßigkeit der Grundrißlösung und der Lage der Räume, die mangelhafte Ausstattung mit Nebenräumen und viele Mängel in technischer, hygienischer und ästhetischer Hinsicht merklich fühlbar.

Bei alledem pflegte der Preis für die kleineren Wohnungen gerade ein so hoher zu sein, daß die Anmietung einer der Kopfzahl der Familie entsprechenden Wohnraum-Quantität den Etat des Familienoberhauptes erheblich über das zulässige Maß belastet hätte. Man sah sich also in der Regel genötigt, entweder von vornherein mit einer nicht ausreichenden Wohnung vorlieb zu nehmen oder durch Aufnahme von Aftermietern, Schlafleuten usw. einen Teil des hohen Mietpreises auf andere Schultern abzuwälzen. Die Folge war eine durchgehende Überfüllung der Wohnungen mit all ihren gesundheitlichen, sittlichen und wirtschaftlichen Nachteilen.

Konnte unter solchen Umständen das Gefühl, ein wirkliches Heim zu besitzen, nur in Ausnahmefällen entstehen, so ward diese Möglichkeit dadurch noch erheblich eingeschränkt, daß jeder Mieter dauernd mit der Eventualität einer Mietsteigerung oder Kündigung zu rechnen gezwungen war, auf die er um so eher gefaßt sein mußte, je mehr er etwa durch eigene Bemühungen und Aufwendungen den Wert der Wohnung erhöht hatte, und daß hierdurch wie durch den Druck unnötig harter Hausordnungen und

kontraktlicher Nebenbestimmungen der letzte Rest des Bewußtseins ertötet werden mochte, daß ihm ein wirkliches Recht an seiner Wohnung zustehe und daß er in ihr und mit ihr innerhalb gewisser Grenzen frei schalten und walten könne.

Der Tätigkeit der Miethaus-Genossenschaften war jedenfalls hiermit die Richtung, in der sie zu wirksamer Abhilfe der wesentlichsten Mißstände gelangen konnte, klar gewiesen, und man darf sagen, daß die Ziele, die ihr damit in der Hauptsache gesteckt waren, meist von Anfang an richtig erkannt worden sind.

In erster Linie mußte es sich darum handeln, überhaupt Wohnungen zu beschaffen, um dadurch das allgemeine Angebot zu vermehren. Wichtiger aber erschien es, da ja bezüglich der Menge der zu beschaffenden Wohnungen von vornherein gewisse, schwer zu erweiternde Grenzen bestanden, in der Anlage und Ausstattung dieser Wohnungen und in der Ausgestaltung des Mietverhältnisses jene Übelstände zu vermeiden, die die ständigen Begleiterscheinungen des bisherigen Systems gebildet hatten.

Was die technische Lösung des Mietkasernenproblems anlangte, so mußte man zunächst versuchen, den durch die bisherige Bauweise zum größten Schaden der kleineren Wohnungen typisch gewordenen Gegensatz von Vorderhaus und Hinterhaus zu beseitigen, was in der Regel auf die Weise zu erreichen war, daß man in beiden Teilen des Hauses Wohnungen von gleicher Größe, Ausstattung und Preislage schuf und durch befriedigende Ausgestaltung der Höfe und Hintergärten den Hinterwohnungen ein gewisses Äquivalent gegenüber den zweifellos vorhandenen Annehmlichkeiten der

Vorderwohnungen zu verschaffen suchte. Soweit es die Preisverhältnisse des Grund und Bodens zuließen, strebte man eine Herabminderung der gewöhnlichen Stockwerkzahl an. Des weiteren war man bemüht, die einzelnen Wohn- und Nebenräume der Wohnungen in möglichst zweckmäßiger Weise anzuordnen, Ausstattung und Einrichtung den allgemeinen hygienischen und ästhetischen Anforderungen sowohl wie den besonderen Bedürfnissen der als Mieter zu erwartenden Bevölkerungsklassen anzupassen, besonders aber auch trotz aller Aufwendungen, die man für solche Zwecke machte, den Mietpreis doch in solchen Grenzen zu halten, daß er für die Bevölkerungsschichten, für welche man tätig sein wollte, erschwinglich blieb.

Bei alledem vergaß man indes nicht, daß alle derartigen nach der ökonomisch-technischen Seite der Wohnungsproduktion hinüberliegenden Verbesserungen nur dann in nennenswertem Maße zur Verwertung kommen konnten, wenn man zugleich die Mängel beseitigte, die in der juristisch-sozialen Position des Inhabers einer Mietwohnung begründet waren, wenn man also dem Mietvertrage und der Hausordnung eine Fassung gab, welche nicht ausschließlich oder vorwiegend den Interessen des Vermieters oder einer kleinen Gruppe privilegierter Mieter, sondern den Bedürfnissen und Wünschen jedes Einzelnen, der eine Wohnung inne hatte, nach Möglichkeit Rechnung zu tragen suchte, wenn neben die Reform der Wohnungsverhältnisse eine Reform des Mietverhältnisses trat. Waren die Kündbarkeit der Wohnung und die Steigerbarkeit des Mietpreises als die beiden Punkte erkannt, unter denen bisher der Mieter am meisten gelitten hatte, so

mußte man sich zum Ziele setzen, ihn nunmehr gegen Kündigung und Steigerung innerhalb möglichst weitgezogener Grenzen sicher zu stellen, indem sich die vermietende Genossenschaft kontraktmäßig beider Rechte insoweit begab, als nicht besondere, im Vertrage einzeln aufgeführte Bedingungen eintraten, die sie zur Anwendung derselben befugt machten. War so dem Wohnungsinhaber die Möglichkeit gegeben, die Wohnung in gewissem Maße als sein Heim ansehen zu können, so ließ man ihm, da man nunmehr ein ganz anderes Interesse für ihre Erhaltung und Ausstattung bei ihm voraussetzen konnte, im übrigen bezüglich ihrer Benutzung und Verwendung freieste Hand. Nur soviel glaubte man dem sozialen Grundgedanken der ganzen Bewegung schuldig zu sein, daß man der mißbräuchlichen Benutzung, wie sie etwa durch umfangreichere Vornahme gewerblicher Arbeiten in den zum Wohnen bestimmten Räumen oder durch zu starke Belegung mit Aftermietern und Schlafleuten erfolgen konnte, durch konkrete Bestimmungen einen Riegel vorschob.

Hat so bei der allgemeinen Verbreitung der gleichen Mißstände im Wohnungswesen die Baugenossenschaftsbewegung ihren Zielen und Aufgaben nach einen sehr einheitlichen Charakter erhalten, so waren es Mißstände speziellerer Natur, deren Beseitigung die Aufgabe solcher Genossenschaften wurde, die für den engeren Kreis der Angestellten eines oder weniger industrieller oder anderer Betriebe gebildet wurden. Sich einen ausreichenden Stamm geschulter und zuverlässiger Arbeiter zu sichern, ist von jeher begreiflicher Weise eine Hauptsorge jedes Arbeit-

gebers gewesen, und eines der besten Mittel für diesen Zweck lag in der Beschaffung angemessener Wohnungen in genügender Zahl, ein Mittel, daß um so bedeutsamer ward, je isolierter der betreffende Betrieb gelegen war. Die Versuche einzelner Arbeitgeber,[1]) durch Hergabe von Darlehnen an ihre Arbeiter oder durch den Verkauf selbst erbauter Häuser gegen mäßige Abzahlungen dieselben zu Eigentümern kleiner Anwesen zu machen, setzten einerseits eine ziemlich weitreichende Uneigennützigkeit voraus, andererseits zeitigten sie durchaus nicht immer die wünschenswerten Erfolge, indem die Häuser von ihren Inhabern häufig dem vom Arbeitgeber angestrebten Zwecke entfremdet wurden. Bei der Darbietung von Mietwohnungen seitens des Arbeitgebers erschien dessen Interesse allerdings besser gewahrt, dafür pflegte aber die Abhängigkeit des Arbeiters vom Arbeitgeber insofern um ein Bedeutendes zu wachsen, als jeder Stellungswechsel einen Wohnungswechsel mit sich führen mußte, der etwaige Vorteil also, eine bessere Wohnung innezuhaben, durch eine Beschränkung der sozialen Freiheit oder durch den völligen Mangel stabiler Wohnverhältnisse erkauft wurde. Diese Nachteile zu beseitigen, konnte sich nun sehr wohl eine Baugenossenschaft zur Aufgabe machen, die sich gewissermaßen zwischen die beiden verschieden interessierten Parteien schob, dem Arbeitgeber unter der Bedingung, daß er die Bestrebungen der Genossenschaft nach Möglichkeit unterstützte, eine Anzahl der von ihr erstellten Wohnungen

[1]) Vgl. zum folgenden: Albrecht „Bau von kleinen Wohnungen etc.“, S. 22/24.

zur Verfügung stellte, die Arbeiter aus dem Abhängigkeitsverhältnis befreite, ihnen ein Mitbestimmungsrecht über Anlage und Ausgestaltung der Häuser und Wohnungen gab und zuguterletzt zu verhindern verstand, daß die Baulichkeiten anders als im Interesse aller Beteiligten verwertet wurden.

Sieht man von der utopischen Idee eines durchgängigen Eigenhausbaues ab, so läßt sich nicht behaupten, die deutsche Baugenossenschaftsbewegung habe sich ihre Ziele jenseits der Grenzen des Erreichbaren gesteckt. Sie ist von den konkreten Bedürfnissen im Wohnungswesen unserer Zeit ausgegangen und hat ihre Aufgabe vorwiegend in der Beseitigung von Mißständen gesehen, die einer Beseitigung dringend bedurften. Die „Wohnungsfrage zu lösen" ist niemals ihr Trachten gewesen.[1]) Wenn sie Zielen überhaupt zugestrebt ist, die über den Rahmen ihrer nächstliegenden Bestrebungen hinausliegen, so sind es die beiden Ziele gewesen, einerseits die Baugenossenschaft zu einer Miet- und Wohngenossenschaft im edlen Sinne Hubers auszugestalten, zu einer Lebensgemeinschaft, die dem Einzelnen und der einzelnen Familie den geistigen und sittlichen Halt wiederzugeben im Stande ist, den seit der Lösung aller engeren sozialen Bindungen durch die moderne Wirtschaftsentwicklung nur zu Viele fühlbar vermißten, andererseits durch die Tätigkeit, die die Genossenschaft in ihrem ja stets nur engen Kreise entfaltete, eine Art Pionierarbeit zu leisten für eine um vieles weiterreichende und

[1]) Anderer Ansicht: Cohn „Die Wohnungsfrage und die Sozialdemokratie", 1900, S. 64.

vielleicht um vieles tiefergreifende Reform unseres gesamten Wohnungswesens. Diesen Zielen ist die deutsche Baugenossenschaftsbewegung allerdings zugestrebt, wenngleich wir sie nicht gerade unter dem Titel „Zweck der Genossenschaft“ in den Satzungen aufgeführt finden. Aber man wird nicht behaupten wollen, daß eine solche Vertiefung der Bestrebungen ein Hinausgehen über berechtigte Grenzen oder ein Sichverlieren im uferlosen Meere des Utopischen bedeute. Es liegt in ihr nur die notwendige Ausgestaltung des reformatorischen Grundgedankens der ganzen Bewegung vor.

## B. Die Wege.

### 1. Die Gründung.

Da die wesentlichsten Mißstände im Wohnungswesen der unteren und mittleren Bevölkerungsschichten trotz aller territorialen und lokalen Verschiedenheiten in ziemlich gleicher Schärfe über unser ganzes Reich verbreitet sind, die Entwicklung des Baugenossenschaftswesens in den einzelnen Landesteilen aber weit stärkere Verschiedenheiten aufweist, ist bereits ersichtlich, daß nicht an allen Stellen, wo auf dem Wege baugenossenschaftlicher Organisation wenigstens eine partielle Abstellung jener Mißstände an sich möglich wäre, auch wirklich zur Gründung einer solchen geschritten wird.

Zum einen Teile liegt das ohne Zweifel daran, daß die besonderen Bedingungen, wie sie für das Zustandekommen einer auf dem Selbsthilfeprinzip aufgebauten

Genossenschaft die Voraussetzung bilden — eine gewisse Stabilität der Berufs- und Einkommensverhältnisse sowie ein relativ hoher Grad ökonomischer Leistungsfähigkeit und geistig-sittlicher Reife — durchaus nicht überall gegeben sind. Zum anderen Teile wird der Genossenschaftsgedanke deshalb häufig nicht zur Realisierung gelangen, weil zur Bekämpfung herrschenden Wohnungselends andere Mittel als allein oder doch besser geeignet erkannt werden und zur Anwendung gelangen oder weil die Kräfte der an der Verbesserung der Wohnungsverhältnisse aus verschiedenen Beweggründen interessierten Kreise in der Propaganda und Agitation für solche andersgearteten Mittel sich vorwiegend betätigen, Mittel, unter denen besonders der Eigenbau von Wohnungen durch die Gemeinde oder die Durchführung einer wirksamen Wohnungsinspektion zu nennen wären.

Sind diese beiden Voraussetzungen nicht gegeben, so pflegt nun der Anstoß zur Schaffung einer baugenossenschaftlichen Organisation häufig durch eine akute Verschärfung der auch vorher bereits bestehenden, aber vielfach traditionell gewordenen und deshalb weniger ins Bewußtsein dringenden Mißstände zu erfolgen. Ohne daß sich eigentlich feststellen ließe, von wo und von wem er seinen Ausgang genommen, erscheint unter solchen Umständen der Baugenossenschaftsgedanke und die Tat folgt ihm ohne großen Verzug, als sei er in latenter Form seit langem vorhanden gewesen und habe nur auf den Zeitpunkt gewartet, da die Verhältnisse seiner Verwirklichung günstig werden würden. Der am häufigsten eintretende Fall dieser Art dürfte der sein, daß in kleineren, noch mehr ländlichen Ortschaften,

wo eine rasch sich entwickelnde Industrie in kurzer Zeit größere Arbeitermassen heranzuziehen genötigt ist, durch den abnormen Bevölkerungszuwachs ein akuter Wohnungsmangel entsteht, weil die vorhandenen Wohnräunme nicht annähernd ausreichen, die Tätigkeit der privaten Bauunternehmer, der Arbeitgeber und der etwaige Eigenbau durch die Arbeiter nicht genügt, oder dem letzteren erhebliche Schwierigkeiten beispielsweise durch eine rapide Steigerung der Terrainpreise erwachsen. Bei der relativen Übersichtlichkeit der dadurch geschaffenen Lage liegt es dann nicht fern, an die Gründung einer Baugenossenschaft heranzutreten, welche den in der Wohnungsproduktion am Orte fühlbar gewordenen Mangel ausgleichen soll. Auch in größeren Städten führt eine derartige Entwicklung natürlich mitunter zu gleichem Erfolge, wenngleich dort andere Ursachen, wie etwa eine erhebliche Steigerung der Wohnungsmieten in einem bestimmten Stadtviertel oder das schärfere Hervortreten der hygienischen Mängel anläßlich einer Epidemie, eines besonders abnormen Temperaturstandes etc. gleichfalls eine große Rolle spielen. Für die Arbeiterschaft einzelner Betriebe pflegt die plötzliche Entlassung einer größeren Zahl von Arbeitern und die dadurch bedingte Kündigung der ihnen bisher etwa vom Arbeitgeber dargebotenen Wohnungen nicht selten den Anstoß zur Genossenschaftsgründung zu geben.

Häufiger aber als diese Fälle, in welchen der Ursprung des Genossenschaftsgedankens und der Anstoß zu seiner Verwirklichung in der besonderen Entwicklung der Verhältnisse zu suchen ist, sind in der Geschichte des deutschen Genossenschaftswesens diejenigen Beispiele, bei denen die

intellektuelle Urheberschaft des Gedankens unbestrittenermaßen auf einzelne Persönlichkeiten oder doch auf Gruppen von Personen zurückgeht, die ihn in die wohnungsbedürftigen, noch unorganisierten Kreise hineingetragen, durch ihre persönliche Bemühungen seine praktische Ausführung herbeigeführt haben oder bei denen die Frucht baugenossenschaftlicher Betätigung auf einem Boden erwuchs, der besonders in geistiger Beziehung durch die Tätigkeit von Organisationen anderer, meist allgemeinerer Natur für eine gewissermaßen organische Entstehung derselben bereits vorbereitet war.

Auf der Initiative einzelner wohlwollender und einsichtiger Männer, welche die Entwicklung der Wohnungsverhältnisse im allgemeinen oder an dem besonderen Orte ihres Wirkens mit Besorgnis erfüllte, ist die Begründung einer sehr beträchtlichen Anzahl von Baugenossenschaften zurückzuführen. Männer der verschiedensten Berufsstellungen und politischen Parteibekenntnisse haben sich in diesem Bestreben, ihren unter der Wohnungsnot seufzenden Mitbürgern durch Erschließung des Segens genossenschaftlicher Organisation zu helfen, zusammengefunden, und es darf ausgesprochen werden, daß gerade die von solchen Männern ins Leben gerufenen Genossenschaften, daß beispielsweise der Flensburger Arbeiterbauverein, die Berliner Baugenossenschaft, die Spar- und Bauvereine zu Blumenthal, Berlin und Dresden im Laufe ihrer Entwicklung zu Musterorganisationen sich ausgebildet haben, welche der gesamten Bewegung zur Zierde gereichen. Trotzdem war jenen Männern der Anfang ihres Werkes oft recht schwer gemacht, besonders wenn sie etwa von

amtlicher Stellung aus seine Durchführung anstrebten. Es ist eine Erfahrungstatsache, daß unsere Arbeiterschaft allen Reformversuchen, die auch nur ein wenig nach einer „Beglückung von oben“ aussehen, ein sehr starkes Mißtrauen entgegenzubringen pflegt. So geschah es auch hier in zahlreichen Fällen, und dieses Mißtrauen, welches von geschickter Hand zur Flamme geschürt, mitunter wohl den beinahe schon vollendeten Aufbau zu zerstören drohte[1]), war gewöhnlich nur auf die Weise zu beseitigen, daß man zunächst alle Mühe daran setzte, eine kleinere Zahl verständiger und im Kreise ihrer Klassengenossen möglichst angesehener Arbeiter, Werkmeister etc. für den Plan zu gewinnen, und ihnen dann die Propaganda unter jenen in der Hauptsache zu überlassen, auch die Vorbereitung und Führung der geschäftlichen Angelegenheiten ihnen bis zu einem gewissen Grade zu übertragen.[2]) War ein solcher Weg auch mühselig zu gehen und kam man nur langsam auf ihm vorwärts, so sicherte er doch meist allein nachhaltigen Erfolg, der sich besonders darin kund tat, daß, wenn dann weitere Kreise der Arbeiter erst einmal begriffen hatten, worum es sich handele, sie um so eifriger an den Bestrebungen, eine Organisation zu Stande zu bringen, teilnahmen und daß sie an allem später Erreichten mit um so größerer Zähigkeit festhielten.

So sehr man das Verdienst, welches solche Männer durch ihre uneigennützige, opferfreudige Tätigkeit sich um die Verbesserung unserer sozialen Verhältnisse erworben

---

[1]) Vgl. zum Beispiel: Berthold, a. a. O., S. 25/26, 47/48.

[2]) Vgl. Berthold, a. a. O., S. 22, 26/28; Kromrey a. a. O., S. 27/28.

haben, anerkennen muß, so darf man doch andererseits die Augen nicht der Tatsache verschließen, daß nicht in all den zahlreichen Fällen, in welchen die Entstehung einer Baugenossenschaft auf das Vorgehen einzelner Persönlichkeiten zurückzuführen ist, diesem Vorgehen so uneingeschränkte Anerkennung gebührt. Es gibt zwei Kategorien von Sozialpolitikern, die auch in der Baugenossenschaftsbewegung wie auf so manchem anderen Gebiete unseres sozialen Lebens eine gewisse Rolle spielen: zur ersten gehören solche Männer, deren Ehrgeiz oder Eitelkeit ihnen zum Motiv wird, ihre Kräfte auf dem weiten Plane sozialer Reform an einer Stelle zur Betätigung zu bringen, die nach allen Seiten, nicht zuletzt häufig auch nach oben hin, sichtbar genug zu sein scheint, um ihrem Tun den erwünschten Ruhm und die erhoffte Anerkennung einzutragen, zur zweiten alle diejenigen guten Leute und schlechten Musikanten, die aus den edelsten Motiven heraus, aber bei völlig unzulänglicher Kenntnis der realen Verhältnisse des wirtschaftlichen und sozialen Lebens in wohlmeinendem Unverstand soziale Maßnahmen inaugurieren, die nicht im geringsten am Platze und daher meist von vornherein der Gefahr unzulänglicher Erfolge verfallen sind. Daß auch die deutsche Baugenossenschaftsbewegung Spuren einer Wirksamkeit derartiger Elemente aufweist, ist keinem ihrer Kenner verborgen, es heißt indes die Tatsachen doch allzusehr übertreiben, wenn man die Motive des Ehrgeizes oder der Eitelkeit nun allen jenen Männern unterschieben will,[1]) auf deren Schultern die Bewegung noch heute großenteils

[1]) So z. B. Grävéll, a. a. O., S. 183.

ruht, oder wenn man ihnen allen ohne Ausnahme den schweren Vorwurf „sozialpolitischer Quacksalberei“ [1]) machen zu dürfen glaubt.

Wie wenig berechtigt es ist, in allen Fällen, wo der baugenossenschaftliche Gedanke offenbar durch einzelne Persönlichkeiten in die wohnungsbedürftigen Kreise hineingetragen worden ist, ohne weiteres zu behaupten, daß jene Persönlichkeiten unberechtigter Weise „der Vorsehung unter die Arme griffen“ und „ihre eigenen Bedürfnisse denen beibrächten, deren Kulturzustand sie diese Bedürfnisse noch gar nicht als solche erkennen läßt“,[2]) zeigen am besten jene nicht minder zahlreichen Fälle von Genossenschaftsgründungen, welche aus dem Kreise bereits anderweitig organisierter Wohnungsbedürftiger selbst ohne jedes äußere Zutun erfolgen. Die Entstehungsgeschichte des „Bauvereins der Angestellten der Berliner Straßenbahn“, der „Baugenossenschaft Gießen“, der „Produktion“ zu Hamburg, der „Beamten-Wohnungsvereine“ zu Berlin und Kassel und vieler anderer Genossenschaften bieten bezeichnende Beispiele dieser Art. Besonders sind es die Beamtenvereine allgemeineren Charakters und die religiös gefärbten Arbeitervereine, welche einen sehr geeigneten Boden für das Wachstum des Genossenschaftsgedankens darstellen. In solchen Vereinen ist ein starker Stamm verständiger und ernster Männer vorhanden, die Diskussion über gemeinsame Bedürfnisse und etwaige Mittel zu ihrer Befriedigung ergiebt sich bei der Ähnlichkeit der ökonomisch-

[1]) So Cohn, a. a. O., S. 18, 24/26, 64/65.

[2]) So Grävéll, a. a. O., S. 183.

sozialen Position und dem gleichartigen Bildungsstande, der Verwandtschaft in der Denkweise wie von selbst, für die Form der Genossenschaft speziell bietet die Zugehörigkeit zu der Vereinsorganisation mit den daraus resultierenden Rechten und Pflichten der Einzelnen eine gute Vorschule, oft hat wohl der Genossenschaftsgedanke in Gestalt des Wareneinkaufs- oder Konsumvereins bereits seine Realisierung im Kreise der Vereinsmitglieder gefunden — so ist der Schritt zur baugenossenschaftlichen Organisation nicht mehr schwer, wenn einmal irgendwoher nur ein leiser Anstoß in dieser Richtung erfolgt und irgend welche Anhaltspunkte dafür vorhanden sind, daß auch die äußeren Bedingungen einer erfolgreichen Betätigung günstig sein werden.

Daß dafür eine gewisse Gewähr vorhanden sei, pflegt allerdings eine wesentliche Voraussetzung für die Begründung der Genossenschaften in fast allen Fällen zu bilden. So wird man im allgemeinen nicht eher an eine endgültige Konstituierung der Genossenschaft denken können, als bis sich eine genügende Anzahl von Männern gefunden hat, welche die gerade im Anfangsstadium der genossenschaftlichen Betätigung häufig recht schwierigen Arbeiten der Geschäftsführung und der inneren Verwaltung zu übernehmen geneigt und geeignet sind. Da sich indes im Kreise der Gründer meist Kräfte genug finden, welche diese Aufgaben übernehmen, pflegt das Zustandekommen der Genossenschaften weit häufiger davon abzuhängen, ob sich eine zuverlässige Aussicht findet, in irgend welcher Weise zu dem für die Erledigung des in Aussicht genommenen Tätigkeitsprogramms erforderlichen Kapital und zu dem für

die geplanten Bauten benötigten Grund und Boden zu kommen. Es geschieht nicht selten, daß sich die Vorarbeiten zur Begründung, die in diesen Richtungen nötig sind, monatelang, ja vielleicht jahrelang hinziehen, ohne daß es gelänge, sie soweit abzuschließen, daß man mit dem Gründungsplan vor eine breitere Öffentlichkeit treten und auf eine Beteiligung weiterer Kreise rechnen kann.[1]) Oft gelingt es selbst den redlichsten Bemühungen nicht, die gerade einer günstigen Kapital- und Terrainbeschaffung entgegenstehenden Schwierigkeiten zu überwinden; dann ist es entweder ein glücklicher Zufall, der nach langer Zeit des Harrens und Strebens die Erlösung bringt oder es wird wohl auch in stiller Resignation der erst mit Begeisterung ergriffene Gedanke sang- und klanglos zu Grabe getragen.[2])

## 2. Organisation und Verwaltung.

Seitdem durch das Genossenschaftsgesetz des Jahres 1868 für diejenigen Personenvereinigungen von nicht geschlossener Mitgliederzahl, welche wesentlich im Interesse ihrer Mitglieder einen gemeinschaftlichen Geschäftsbetrieb führen wollten, eine ihren Bedürfnissen im allgemeinen wohl entsprechende Rechtsform geschaffen worden war, war ein beträchtlicher Teil der Schwierigkeiten, die früher einer Konstituierung baugenossenschaftlicher Organisationen

[1]) Vgl. zum Beispiel: Berthold a. a. O., S. 1 ff.; „Der Beamten-Wohnungs-Verein zu Kassel", 1900, S. 3/8.

[2]) Vgl. „Der Beamten-Wohnungs-Verein zu Kassel", S. 5.

im Wege gestanden hatten, fortgeräumt. So konnte der erste Aufschwung, den die deutsche Baugenossenschaftsbewegung nach eingehenden theoretischen Vorbereitungen in der Praxis nahm, an diesen gesetzgeberischen Akt anknüpfen. Wenn trotzdem die Zahl der Baugenossenschaften ein relativ geringes Maß nicht überschritt, so lag das der Hauptsache nach an der durch das Gesetz ausgesprochenen Forderung einer unbeschränkten Haftbarkeit der einzelnen Genossen. Schulze hatte gemeint, ohne die gesetzliche Festlegung dieser Forderung nicht auskommen zu können, und er hatte zweifellos recht mit der Ansicht, daß im allgemeinen die verstärkte Sicherung des Gläubigers, wie sie in der unbeschränkten Haft gegeben ist, eine Genossenschaft kreditfähiger machen wird. Kredit in Anspruch zu nehmen sind auch die Baugenossenschaften in erheblichem Maße genötigt. Aber für den Kredit, den sie aufnehmen, gibt die Verpfändung ihres Besitzes an Immobilien in der Regel eine viel weitergehende und zuverlässigere Sicherheit als die Haftsummen der oft wenig vermögenden Genossen. Diese bieten erst die letzte Quelle, aus welcher die Schuldner eventuell Deckung suchen und auf die erst zurückgegriffen zu werden braucht, wenn weder der Wert der Grundstücke und Baulichkeiten noch die Geschäftsguthaben und das sonstige eigene Kapital zur Befriedigung der Forderungen ausreichen. Erscheint es so von vornherein unnötig, die unbeschränkte Haft zur Grundlage baugenossenschaftlicher Organisationen zu machen so ergibt sich des Weiteren nahezu die Unmöglichkeit der Durchführung eines solchen Unterfangens. Die Höhe der Werte, für welche das Mitglied einer Baugenossenschaft mit unbeschränkter Haftpflicht mit

seinem Vermögen einstehen soll, wird in der Regel die Besitzenden vom Eintritt abschrecken, während sich vielleicht Besitzlose, die nichts zu verlieren haben, um die Mitgliedschaft bemühen werden. Und sollte doch eine größere Zahl vermögenderer Mitglieder sich einstellen, so wird die übertriebene Besorgnis derselben, die ständig drohende Gefahr des Haftbarwerdens für etwaige Verluste nicht Wirklichkeit werden zu lassen, eine Lähmung der Geschäftsführung zur Folge haben, die jede ersprießliche Tätigkeit der Genossenschaft in Frage stellen kann.

Danach ist es begreiflich, daß erst die Zulassung der beschränkten neben der unbeschränkten Haftpflicht durch das Genossenschaftsgesetz des Jahres 1889 dazu anregte, in stärkerem Maße die Genossenschaftsform auch den Interessen der Wohnungsbedürftigen dienstbar zu machen. Seit jener Zeit allerdings hat der Genossenschaftsgedanke auf solche Kreise, in denen der Wunsch, auf dem Wege selbsthilflerischer Organisation den Wohnungsmißständen entgegenzutreten, einmal rege geworden war, stets eine starke Anziehungskraft ausgeübt. Die relative Einfachheit der Genossenschaftsform bringt ihr Wesen auch dem wirtschaftlich und juristisch weniger Gebildeten nahe, und die Vorteile, die sie dem Einzelnen wie der Gesamtheit der in ihr vereinigten Genossen bietet, empfehlen sie für jenen Zweck vor allen anderen Gesellschaftsformen. Werden der Geschäftsanteil und die obligatorischen Einzahlungen auf denselben nicht zu hoch normiert, so ist auch Minderbemittelten die Möglichkeit eröffnet, die Mitgliedschaft zu erwerben, zumal Eintritt und Austritt in formeller wie materieller Hinsicht leicht gemacht sind. Durch die

Mitgliedschaft wird nicht nur die Anwartschaft auf eine Wohnung sondern zugleich auch die Befugnis erworben, über Einrichtung und Geschäftsführung der Genossenschaft mitzubestimmen, da bei dem demokratisch-personalen Charakter der Organisation jeder Einzelne, gleichviel wie lange er der Genossenschaft als Mitglied angehören und wie hoch sein Anteil am Gesamtvermögen sich beziffern mag, in gleicher Weise stimmberechtigt ist. Damit ist nicht nur das Gefühl der Mitarbeit an den Bestrebungen der Gesamtheit, sondern auch die Möglichkeit gegeben, persönliche Wünsche und Bedürfnisse jederzeit zu Gehör zu bringen. Auf solche Weise kommt zugleich die Verwaltung der Genossenschaft in unmittelbare Berührung mit dem Interessentenkreise, für den sie schließlich tätig ist, und ist in der Lage, ihrer Tätigkeit eine jenen Wünschen und Bedürfnissen entsprechende Richtung zu geben.

In wesentlicher Anlehnung an die gesetzlichen Bestimmungen pflegt gegenwärtig die Organisation der deutschen Baugenossenschaften die folgenden allgemeinen Grundzüge aufzuweisen.

Die Mitgliedschaft kann nicht nur von physischen, sondern auch von juristischen Personen erworben werden. Diese Bestimmung ist besonders deshalb von Bedeutung, weil vielfach sowohl private Unternehmungen, welche die Form einer Aktiengesellschaft etc. haben, wie auch kommunale, staatliche und Reichsbehörden ein Interesse daran besitzen, Mitglied einer Baugenossenschaft zu werden, die sie entweder zum Zweck der Wohnungsfürsorge für ihre eigenen Angestellten oder aus sozialpolitischen Erwägungen heraus unterstützen wollen. Es ist ihnen damit ermöglicht,

durch bloßen Erwerb eines Geschäftsanteils einen Einblick in die Tätigkeit der Genossenschaft und eventuell einen Einfluß auf deren Gestaltung zu gewinnen.

Über die Aufnahme entscheidet der Vorstand, der also die Befugnis hat, mißliebige Elemente der Genossenschaft durch Ablehnung ihres Eintrittsgesuches fernzuhalten. Der Erwerb der Mitgliedschaft erfolgt dann durch Unterzeichnung einer schriftlichen Beitrittserklärung und Zahlung eines meist geringfügigen Eintrittsgeldes. Wie der Eintritt kann auch der Austritt aus der Genossenschaft jederzeit erfolgen. Ihm muß allerdings eine Kündigung vorausgehen. Für die Frist, die zwischen Kündigung und Austritt liegen soll, schreibt das Gesetz[1]) eine Mindestdauer von drei Monaten vor, doch haben fast alle Genossenschaften für sie statutarisch die gesetzlich zulässige Maximaldauer von zwei Jahren festgesetzt. Erscheint ein Mitglied auf Grund dauernder Nichterfüllung seiner genossenschaftlichen Pflichten oder grober Verletzung des genossenschaftlichen Geistes oder auch auf Grund von Vorkommnissen, welche den Kreis des Genossenschaftslebens nicht unmittelbar berühren, der weiteren Mitgliedschaft unwürdig, so kann es, meist durch Beschluß der Generalversammlung, ausgeschlossen werden.

Die genossenschaftlichen Pflichten sind meist keine sehr drückenden. Sie pflegen sich, abgesehen von der Zahlung des Eintrittsgeldes und der Übernahme der statutarisch festgesetzten Haftung, darauf zu beschränken, daß der

[1]) Vgl. Gesetz betr. die Erwerbs- und Wirtschaftsgenossenschaften vom 1. Mai 1889, § 65.

Genosse die durch das Statut oder durch die Organe der Genossenschaft innerhalb ihrer Befugnisse gegebenen Bestimmungen befolgen und einen Geschäftsanteil erwerben muß. Diesen Verpflichtungen gegenüber steht die Berechtigung, am Geschäftsgewinn der Genossenschaft zu partizipieren, sich um eine Mietwohnung oder um käufliche Überlassung eines Hauses gemäß den darüber bestehenden besonderen Normen zu bewerben und schließlich an den Beschlüssen und Wahlen der Generalversammlungen teilzunehmen.

Die Generalversammlung stellt nämlich dasjenige Genossenschaftsorgan dar, mittels dessen jedes einzelne Mitglied an der Verwaltung der Genossenschaft zu partizipieren vermag, und in dem das demokratische Prinzip derselben insofern rein zum Ausdrucke gelangt, als für die in der Generalversammlung erfolgenden Abstimmungen jedweden Inhalts ein jeder Genosse ohne Rücksicht auf die Zahl der von ihm erworbenen Geschäftsanteile und auf die Höhe seines Geschäftsguthabens nur eine Stimme hat,[1]) mit deren Abgabe er eine andere Person nicht betrauen kann. Eine Vertretung ist nur zulässig für korporative Mitglieder, für geschäftsunfähig gewordene Genossen und für Frauen, soweit das Statut, was indes die Ausnahme bildet, deren Teilnahme an Generalversammlungen nicht zuläßt.[2]) Diese Regelung ist um so bedeutsamer als die Befugnisse der Generalversammlung recht ausgedehnte sind.

---

[1]) a. a. O., § 43, Abs. II.

[2]) § 43, Abs. III.

Alljährlich findet mindestens eine Generalversammlung statt, in welcher nach Schluß des Geschäftsjahres die Genehmigung der aufgestellten Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung erteilt, die Entlastung der Verwaltungsorgane vorgenommen und der Modus der Gewinnverteilung beschlossen wird.[1]) In ihr erfolgen gewöhnlich auch die Wahlen bezw. Ergänzungswahlen zum Aufsichtsrat, und, in Genossenschaften, nach deren Statut auch der Vorstand durch die Generalversammlung zu bestimmen ist, zum Vorstand. Besonders um die fortdauernde Berührung der Verwaltungsorgane mit dem weiteren Kreise der Genossen aufrechtzuerhalten, finden indes meist mehrere Generalversammlungen im Jahre statt. Ihre Einberufung erfolgt in der Regel durch den Aufsichtsrat,[2]) der dazu verpflichtet ist, sofern der Vorstand oder ein bestimmter Teil der Genossen, etwa $^1/_{10}$ der Gesamtzahl, es verlangen.[3]) Ist auch die wiederholte Einberufung von Generalversammlungen im Laufe eines Geschäftsjahres nicht immer im Interesse der Geschäftsführung unbedingt erforderlich, so bietet sie doch große Vorteile für dieselbe insofern, als den Mitgliedern auf diese Weise Gelegenheit zur Anbringung von Beschwerden und Wünschen und zu wechselseitiger Aussprache gegeben wird, woraus der Vorstand und Aufsichtsrat oft wertvolle Direktiven für ihre weitere Tätigkeit entnehmen können, als ferner dadurch das Vertrauen der Mitglieder in die Verwaltung gefördert und schließlich die Möglichkeit gegeben wird, solche Persönlichkeiten kennen

[1]) § 43, Abs. I.
[2]) Unter statutarischer Abänderung des § 44, Abs. I des Gesetzes.
[3]) § 45, Abs. I/III.

zu lernen, die etwa für die Zukunft zu Kandidaten für Vorstands- und Aufsichtsratsstellen geeignet sind. Immerhin ist die Einberufung von Generalversammlungen auch sonst häufig notwendig, da ihr wesentliche Befugnisse im Sinne einer Mitwirkung an der Geschäftsführung eingeräumt zu sein pflegen. Ihrer Festsetzung unterliegt beispielsweise der Gesamtbetrag, welchen Anleihen der Genossenschaft oder Spareinlagen nicht überschreiten sollen; sie muß alle Verträge genehmigen, durch welche wiederkehrende Verpflichtungen für die Genossenschaft begründet werden sollen, desgleichen diejenigen Verträge, die mit Angestellten der Genossenschaft abgeschlossen und diejenigen Geschäftsanweisungen, die für solche Angestellten, aber auch für Vorstand und Aufsichtsrat geschaffen werden; sie muß ihre Zustimmung zu dem jährlichen Haushalts- und Bauplan geben; sie trifft die Bestimmungen über Verkauf oder Vermietung der Häuser; sie entscheidet über Beschwerden oder Berufungen gegen die Anordnungen der anderen Verwaltungsorgane sowie über Meinungsverschiedenheiten, die sich bei der Auslegung der Satzungen oder der Beschlüsse und Bestimmungen der einzelnen Organe ergeben; ihr ist der Bericht über stattgehabte Revisionen der Genossenschaft vorzulegen; sie beschließt über den Widerruf der Wahl von Vorstands- und Aufsichtsratmitgliedern, über die Anträge auf Enthebung dieser Personen von ihren Ämtern oder über eine gegen sie aufzunehmende Verfolgung rechtlicher Ansprüche, und, zuletzt nicht zumindest, über Anträge auf Änderung oder Ergänzung der Satzungen sowie auf Auflösung der Genossenschaft.

Innerhalb der dadurch gezogenen Grenzen entwickeln

Vorstand und Aufsichtsrat ihre Tätigkeit. Sie bleiben trotz der weitgehenden Teilnahme, welche die Generalversammlung auch an der laufenden Führung der Geschäfte ausübt, die eigentlichen Verwaltungsorgane. Den gesetzlichen und statutarischen Bestimmungen gemäß soll dem Vorstand wesentlich die Exekutive, dem Aufsichtsrat die Kontrolle der Geschäftsführung zufallen. Die tatsächlichen Verhältnisse pflegen diesen Bestimmungen insofern nicht immer zu entsprechen, als einerseits nicht selten die Exekutive fast völlig in die Hände des Aufsichtsrats übergeht, wenn etwa sein Vorsitzender der geistige Leiter der gesamten Organisation ist, und als andererseits in kleineren Ortschaften oder bei Genossenschaften geringeren Umfangs, wo die Mitglieder beider Organe einander genau kennen, ein so formelles Verhältnis häufig garnicht aufkommt, sondern alle Angelegenheiten entweder gemeinschaftlich oder von einem Organ allein ohne Zutun und Kontrolle des anderen erledigt werden.

Der Vorstand muß aus mindestens zwei Personen bestehen,[1]) die der Genossenschaft als Mitglieder angehören. Da indes für die Zeichnung seitens des Vorstandes in der Regel die Unterschrift zweier Vorstandsmitglieder erforderlich ist,[2]) pflegt man, damit nicht bei Behinderung eines Mitgliedes die Geschäftsführung ins Stocken gerate, meist drei Personen zu wählen. Eine größere Zahl wird selten gewählt, da den etwaigen Vorteilen, wie sie in eingehenderer Durchberatung der wichtigeren

[1]) § 24, Abs. II.

[2]) § 25, Abs. I.

Angelegenheiten und in der Möglichkeit gegeben sind, daß ein größerer Genossenkreis Einblick in die Verwaltung erlangt, die Nachteile gegenüberstehen, daß die Schnelligkeit des Geschäftsganges gehemmt wird und, wo eine Besoldung der Verwaltungsorgane üblich ist, zu hohe finanzielle Anforderungen an die Genossenschaftskasse erstehen. Eine solche Besoldung findet allerdings nur in größeren Genossenschaften statt, und auch dort häufig nur für die Tätigkeit des Kassierers, die denselben an bestimmte Wochentage und Tagesstunden zu binden pflegt, während im übrigen besonders in kleineren Genossenschaften, die Erledigung der Verwaltungsgeschäfte ehrenamtlich erfolgt.

Die Verteilung der wahrzunehmenden Funktionen an die einzelnen Vorstandsmitglieder erfolgt durch Statut oder besondere Geschäftsanweisungen. Die allgemeine Leitung der Geschäfte hat der Vorsitzende oder Geschäftsführer. Ihm liegt zugleich der Verkehr mit dem Gericht und den Behörden und die Führung der sonstigen Korrespondenz ob, er bereitet alle vom Vorstand gemeinsam zu erledigenden sowie die dem Aufsichtsrat oder der Generalversammlung zur Beratung und Beschlußfassung unterliegenden Angelegenheiten vor. Außerdem soll er für gewöhnlich vierteljährlich eine Revision der Kasse und eine Besichtigung der Genossenschaftshäuser vornehmen. Die Kassenbestände aufzubewahren und zu verwalten, Kasseneingänge anzunehmen, Ausgaben zu leisten, Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung aufzustellen ist das Amt des Kassierers. Das dritte Vorstandsmitglied schließlich, häufig als Bauverwalter bezeichnet, führt die ständige Aufsicht über die Häuser und Grundstücke der Genossenschaft, erstattet Gutachten

über anzukaufende Terrains und aufzuführende Baulichkeiten, verhandelt mit den Bauhandwerkern und Architekten, prüft die Baupläne und Kostenanschläge. Er wird in der Wahrnehmung dieser oft schwierigen und verantwortungsreichen Aufgaben häufig durch eine besondere, aus Mitgliedern des Aufsichtsrates und anderen Genossen zusammengesetzte Baukommission unterstützt.

Wer die Wahl des Vorstandes vorzunehmen habe, ist gesetzlich nicht bestimmt. Sie erfolgt den Satzungen gemäß entweder durch den Aufsichtsrat allein oder auf dessen Vorschlag durch die Generalversammlung. Die Amtsdauer der Vorstandsmitglieder wird meist auf drei Jahre bemessen, da man diese Zeit für lang genug hält, um eine gewisse Stetigkeit der Geschäftsführung zu sichern, andererseits sich nicht durch eine für längere Zeit gültige Wahl der Gefahr aussetzen möchte, bei mangelnder Qualifikation des Gewählten von der Befugnis der Widerruflichkeit der Wahl[1]) Gebrauch machen zu müssen.

Der Aufsichtsrat, der stets aus den Wahlen der Generalversammlung hervorgeht,[2]) muß aus mindestens drei Mitgliedern bestehen,[3]) umfaßt aber fast ausnahmslos eine größere Anzahl, in der Regel neun, aber auch zehn bis fünfzehn Mitglieder. Den gesetzlichen Bestimmungen gemäß[4]) soll er den Vorstand bei seiner Geschäftsführung in allen Zweigen der Verwaltung überwachen und zu dem Zweck sich vom Gange der Angelegenheiten, soweit es

[1]) § 24, Abs. III.
[2]) § 36, Abs. I.
[3]) Ebendort.
[4]) § 38, Abs. I.

ihm nötig erscheint, unterrichten. Er kann daher jederzeit Berichterstattung seitens des Vorstandes, Vorlegung der Bücher und Kassenbestände verlangen und ist zu Revisionen der Genossenschaftshäuser befugt. Eine besondere Mitwirkung an der Verwaltung ist ihm gewöhnlich nicht zugewiesen. Dagegen liegt ihm der Abschluß etwaiger Anstellungsverträge im Namen der Genossenschaft, beispielsweise auch die kontraktmäßige Anstellung der Vorstandsmitglieder oder nur des Kassierers, ob; er hat ferner etwaige von der Genossenschaft beschlossene Prozesse gegen Vorstandsmitglieder zu führen, insbesondere aber die Jahresrechnungen, Bilanzen und Vorschläge für die Gewinn- und Verlustverteilung, welche der Vorstand vorlegt, zu prüfen und der Generalversammlung darüber Bericht zu erstatten. Einberufung und Leitung der Generalversammlungen steht ihm in der Regel zu.

Da aus naheliegenden Gründen die Geschäftsführung der Genossenschaftsvorstände und die Kontrolltätigkeit der Aufsichtsräte von Anfang an nicht allen Anforderungen genügte, hatte sich im deutschen Genossenschaftswesen schon vor 1889 das Bedürfnis geltend gemacht, zur Erzielung einer gesetz- und ordnungsmäßigen Verwaltung der Genossenschaften zeitweilig Revisionen durch außerhalb stehende, sachkundige Persönlichkeiten vornehmen zu lassen, und es hatten sich zu diesem Zwecke auch die damaligen Baugenossenschaften zu kleineren Revisionsverbänden zusammengetan.[1]) Im neuen Gesetz wurde dann die bis

[1]) Vgl. „Bericht über die Versammlung der gemeinnützigen Bauvereine der Rheinprovinz am 17. und 18. Oktober 1900 in Köln", 1900, S. 25.

dahin fakultative Einrichtung obligatorisch gemacht, indem es bestimmte, daß „die Einrichtungen und die Geschäftsführung in allen Zweigen der Verwaltung mindestens in jedem zweiten Jahre der Prüfung durch einen der Genossenschaft nicht angehörigen, sachverständigen Revisor zu unterwerfen“ sind.[1]) Auf Schulzes Antrag wurde die Bestimmung hinzugefügt, daß die Genossenschaften zum Zwecke der Revision sich in Verbände zusammenschließen können, die von der Landeszentralbehörde das Recht zur Anstellung von Revisoren erhalten. Schließt sich eine Genossenschaft keinem derartigen Verbande an, so muß sie sich die Prüfung durch einen gerichtlich bestellten Revisor gefallen lassen. Abgesehen von dem etwas ominösen Anstrich, den eine gerichtliche Revision leicht gewinnen kann, ist sie indes nicht dazu angetan, die Zwecke, die das Gesetz im Auge hat, zu erfüllen, da dem gerichtlichen Revisor, selbst wenn man den besten Willen und die weitgehendste allgemeine Geschäftskenntnis bei ihm voraussetzt, meist die spezielle genossenschaftliche Bildung und Schulung abgehen wird. Und die Revision soll nicht etwa nur eine Nachprüfung darstellen, ob keine formalen Verstöße gegen die rechtlichen und statutarischen Bestimmungen im Laufe der verflossenen Geschäftsperiode vorgekommen sind, vielmehr soll durch dieselbe sowohl im allgemeinen geprüft werden, ob die genossenschaftlichen Organe richtig funktionieren, und dadurch den Genossen, die ja für die Handlungen dieser Organe letzten Endes haften, eine gewisse Sicherheit geboten werden, wie auch der genossenschaftlichen Tätigkeit

[1]) § 53 des Gesetzes.

durch Rat und Tat Ziele und Wege gewiesen werden sollen. Zur Erfüllung dieser Aufgaben wird natürlich nur ein Mann befähigt sein, der seit Jahren im genossenschaftlichen Leben steht, die Praxis der genossenschaftlichen Verwaltung auf das Genaueste kennt und neben kaufmännisch-juristischen auch über beträchtliche volkswirtschaftlich-technische Kenntnisse verfügt. Eine solche Persönlichkeit kann allerdings weit über den Kreis der formell gesetzten Grenzen hinaus für eine Förderung des Genossenschaftslebens wirken.

### 3. Die Finanzwirtschaft.

Die Lösung des finanziellen Problems ist das „hic Rhodus, hic salta!“ aller baugenossenschaftlichen Tätigkeit. Es ist daher begreiflich, daß mit ihr nicht erst begonnen werden darf, wenn die Konstituierung und Eintragung der Genossenschaft erfolgt ist und man an die Bautätigkeit herantreten will. Damit würde unter Umständen die Existenz der Genossenschaft, zum mindesten aber eine glatte Erledigung der Geschäfte, welcher sonst noch genug Schwierigkeiten entgegenzustehen pflegen, in Frage gestellt werden können. Es muß vielmehr mit der Prüfung der Fragen nach geeigneten Persönlichkeiten für die Leitung der Genossenschaft und nach den Aussichten auf Beschaffung geeigneten Baulandes die ausreichende Klarstellung der Wege, auf welchen die Genossenschaft zu dem erforderlichen Gelde gelangen kann, eine der wichtigsten Vorarbeiten bilden, welche der Begründung selbst vorausgehen.

Da die Mittel, deren eine Baugenossenschaft zur Durchführung ihrer Aufgaben bedarf, von Anfang an sehr große sind und außerdem das Bedürfnis nach ihnen stärker zu wachsen pflegt als die Zahl ihrer Mitglieder und der von ihnen erworbenen Geschäftsanteile, so ist daran nicht zu denken, daß sie die ganzen erforderlichen Mittel selbst aufbrächte. Immerhin wird jede Genossenschaft danach streben, ihre eigenen Mittel so stark wie möglich zu machen, da sie dadurch nicht allein widerstandsfähiger gegen kritische Eventualitäten wird, sondern sich auch zugleich ihre Tätigkeit insofern erleichtert, als sie sich von persönlichen Beziehungen und den Zufälligkeiten des Geldmarkts unabhängig macht. Auch wird natürlich ihr Kredit ein um so ausgedehnterer sein, je finanzkräftiger sie selber ist.

Den eigentlichen Fonds der Genossenschaft bilden die Geschäftsguthaben, welche aus den Einzahlungen der Genossen auf ihre Geschäftsanteile einschließlich der vom Geschäftsgewinn aus erfolgten Zuschreibungen bestehen. Da in dem Geschäftsanteil derjenige Punkt gegeben ist, an welchem sich die genossenschaftliche Finanzwirtschaft und die private der einzelnen Genossen unmittelbar mit einander verbinden, ist es eine wichtige Aufgabe, die Bestimmungen über die Geschäftsanteile so zu treffen, daß die Interessen beider Seiten möglichst zu ihrem Rechte gelangen.

Für die Genossenschaft mit unbeschränkter Haftpflicht, in welcher jeder Genosse nur einen Geschäftsanteil erwerben darf,[1]) muß die Höhe derselben allerdings eine möglichst

[1]) § 119.

große sein, wenn man das Grundkapital zu leidlicher Stärke bringen will. Da man andererseits nicht zu hohe Anforderungen an die Mitglieder stellen kann, so hat man in diesen Genossenschaften den Anteil meist auf 500 Mark festgesetzt.

Aber bei weitem die Mehrzahl der Genossenschaften hat ja die beschränkte Haftpflicht zur Grundlage und für sie ist es leichter, einen zweckentsprechenden Modus zu finden. Hier gestattet das Gesetz[1]) den Erwerb mehrerer Anteile durch einen Genossen, und man kann daher einerseits den Geschäftsanteil so niedrig bemessen, daß auch Minderbemittelte sich an der Genossenschaft beteiligen können, andererseits kann man durch statutarische Zulassung des Erwerbs mehrerer Anteile wohlhabenderen Mitgliedern die Möglichkeit geben, der Genossenschaft einen größeren Betrag in dieser Form anzuvertrauen und dadurch ihre Finanzkraft zu stärken. Die Unterstützung, welche die Bestrebungen zahlreicher Genossenschaften dadurch erfahren haben, daß private Freunde, Arbeitgeber, Gemeinden eine größere Zahl von Anteilen erwarben, ist keineswegs unerheblich. Allerdings ist eine gewisse Vorsicht bei der Normierung der Höchstzahl zulässiger Anteile insofern geboten, als der Genossenschaft bei sehr hoher Bemessung derselben durch die Mitgliedschafts-Kündigung einer oder weniger Personen, die viele Anteile in ihren Händen vereinen, beträchtliche finanzielle Schwierigkeiten erwachsen können.

Ein gewisses Gegengewicht gegen diesen Übelstand

[1]) § 134, Abs. I.

läßt sich dadurch schaffen, daß man die Übertragbarkeit des Geschäftsguthabens[1]) nach Möglichkeit erleichtert. Dadurch können selbst weniger vermögende Genossen veranlaßt werden, mehrere Anteile zu übernehmen und der Genosse, der ausscheiden will, ist nicht gezwungen, sein Guthaben der Genossenschaft zu kündigen. Eine partielle Übertragung des Guthabens, wie etwa bei den Aktiengesellschaften, ist allerdings nicht möglich, da eine Übertragung überhaupt nur in Verbindung mit gleichzeitigem Ausscheiden aus der Genossenschaft stattfinden kann.[2])

Es ist gebräuchlich, die Höhe des Geschäftsanteils auf 200 bis 300 Mark zu normieren. Diese Summe braucht indes weder auf einmal noch überhaupt in voller Höhe eingezahlt zu werden. Vielmehr kann auf Grund der gesetzlichen Bestimmungen[3]) das Statut die obligatorischen Einzahlungen nach Belieben festsetzen, sofern nur dieselben bis zu einem Gesamtbetrage von $^1/_{10}$ des Anteils nach Höhe und Zeit bestimmt sind.[4]) Natürlich liegt es durchaus im Interesse der Genossenschaft, daß auch über diesen Mindestbetrag hinaus die Einzahlungen fortgehen; aber die meisten Genossenschaften haben sich damit begnügt, den gesetzlichen Bestimmungen entsprechend die Einzahlung von $^1/_{10}$ des Anteils zu fordern und die Mindesthöhe der Ratenzahlungen auf 30 oder 50 Pfennig oder auf 1 Mark festzusetzen.

Diejenigen Genossen, welchen mehr Geld, als sie für

---

[1]) § 76 Abs. I.
[2]) Ebendort.
[3]) § 7, Ziff. 2.
[4]) Ebendort.

diesen Zweck benötigen, zur Verfügung steht, pflegen dann auch dasselbe lieber der Genossenschaft als Spareinlage zu übergeben. Das Streben, das eigene Kapital der Genossenschaft durch Aufnahme von Spargeldern hauptsächlich aus dem Kreise ihrer Mitglieder zu vermehren, findet sich in den meisten neueren Genossenschaften, die deshalb auch nach dem Vorbild der Hannoverschen Genossenschaft den Namen „Spar- und Bauverein" vorziehen.

Wenn bei einzelnen Genossenschaften Spareinlagen angenommen werden, die man am Jahresschluß ohne weiteres auf Geschäftsguthaben-Konto überträgt, so ist dabei nur die Absicht maßgebend, diejenigen Mitglieder, welche Einzahlungen auf die Geschäftsanteile machen wollen, bereits zu einem früheren als dem regulären Zeitpunkte in den Genuß der Zinsen treten zu lassen, da laut Gesetz[1]) nur diejenigen Teile der Geschäftsguthaben dividendenberechtigt sind, welche bereits ein ganzes Jahr im Geschäftsbetrieb arbeiten. Für diesen Zweck würde indes eine statutarische Bestimmung, wie sie sich vereinzelt findet, genügen, nach welcher die Dividendenberechnung für kürzere Zeiträume, etwa vierteljährlich, erfolgt.[2]) Dadurch würde die Einrichtung eines besonderen Spareinlagen-Kontos überflüssig, die nur dort von Wert ist, wo den Spareinlagen tatsächlich eine selbständige Bedeutung zukommt und dementsprechend eine Behandlung zuteil wird, welche von der für die Geschäftsguthaben üblichen wesentlich abweicht.

Dieser Fall liegt bereits in dem Brauche einiger

[1]) § 19, Abs. I.

[2]) Zulässig nach § 19, Abs. II.

rheinischen Genossenschaften[1]) vor, die zu dem Zwecke, mit den Spareinlagen gleichzeitig die Geschäftseinlagen anwachsen zu lassen, am Ende des Jahres partielle Abschreibungen vom Spareinlagen-Konto auf Geschäftsguthaben-Konto vornehmen, das erstere aber neben dem letzteren dauernd bestehen lassen. Die meisten Genossenschaften haben indes eine vollständige Scheidung beider Konten durchgeführt und überlassen es dem einzelnen Genossen, ob er über den gesetzlich bezw. statutarisch erforderten Betrag Einzahlungen auf den Geschäftsanteil machen und eventuell mehrere Anteile erwerben oder ob er seine Einzahlungen als Spareinlagen gebucht und behandelt wissen will. In diesen Fällen pflegen dann, wie aus den meisten Geschäftsberichten ersichtlich ist und hier und da auch besonders bemerkt wird, die Genossen den Einlagen in die Genossenschaft vor den Einzahlungen auf die Anteile den Vorzug zu geben.[2]) Die Gründe dafür sind verschiedener Art. Der Hauptgrund dürfte sein, daß die Spareinlagen unter Einhaltung einer festgesetzten Kündigungsfrist jederzeit rückforderbar sind, daß die oft wenig vermögenden Genossen sich also auf diese Weise der Verfügung über ihre kleinen Kapitalien nicht so völlig begeben, als wenn sie sie zu Einzahlungen auf den Geschäftsanteil benutzen, der ihnen nur im Falle des Austritts ausgezahlt wird. Außerdem erfahren aber die Spareinlagen in der Regel eine schnellere und bessere Verzinsung als die Guthaben. Denn während die meisten Genossenschaften an dem gesetzlichen Modus

[1]) Vgl. „Bericht über die Versammlung der gemeinnützigen Bauvereine der Rheinprovinz etc.“, S. 29 ff.

[2]) Vgl. Kromrey, a. a. O., S. 53.

jährlicher Dividendenberechnung festhalten, pflegen die Spargelderzinsen pro Monat, pro Dekade oder pro Tag berechnet zu werden, und während zur Wahrung des Charakters der „Gemeinnützigkeit“ im Sinne der preußischen Steuer-, Stempel- und Gebührengesetze die Genossenschaften ihre Dividende meist auf 4 % beschränken, diesen Prozentsatz aber keineswegs alle Jahre zu geben in der Lage sind, wird auf die Spareinlagen regelmäßig eine Verzinsung von 4 % und mehr gegeben.

Die hauptsächlichen Bedenken, die man im Interesse einer gesicherten Finanzwirtschaft der Baugenossenschaften gegen die Aufnahme von Spareinlagen oder doch gegen eine zu weitgehende Ausdehnung des Sparkassenverkehrs erhoben hat,[1]) liegen in der Richtung, daß eine in größerem Maße erfolgende Ausübung des Rückforderungsrechtes der Einlagen die Genossenschaften in schwere finanzielle Krisen zu bringen geeignet sei. Es ist nicht zu verkennen, daß eine derartige Gefahr besteht, wenngleich sie bisher nicht in erheblicher Ausdehnung Wirklichkeit geworden ist. Andererseits ist es den Genossenschaftsverwaltungen nicht zu verdenken, daß sie an solchen Orten, wo sparkassenartige Institute nicht existieren oder deren Einrichtung für die Mitglieder unzweckmäßig erscheint, sowie dort, wo die Geldmittel der bestehenden Sparkassen dem Kleinwohnungsbau systematisch vorenthalten werden, einen Sparkassenverkehr zu pflegen bemüht sind, der nach ihrer Meinung

[1]) Vgl. zum Beispiel: Brandts, a. a. O., S. 117; Wohlgemut-Schneider „Taschenbuch für Baugenossenschaften, Bau- und Sparvereine“, 1899, S. 84; „Sonder-Abdruck aus den Mitteilungen über den 45. Allg. Genossenschaftstag etc.“, S. 2 ff.

den einzelnen Genossen wie der Gesamtheit in gleicher Weise zugute kommt. Da aber auf eine durchaus solide Fundierung der genossenschaftlichen Finanzwirtschaft nicht genug Wert gelegt werden kann, sind Sicherungsmaßregeln gegen die Eventualitäten, die ein solcher Verkehr mit sich bringen kann, unbedingt erforderlich. Viele Genossenschaften haben es daher für notwendig erachtet, Nichtmitglieder von der Berechtigung, die genossenschaftliche Sparkasse zu benutzen, völlig auszuschließen, da sie von ihren Mitgliedern soviel Verständnis für das Interesse der Genossenschaft erwarten, daß sie nicht, wie Außenstehende, in kritischer Zeit ihre Forderungen rigoros geltend machen werden. Außerdem hat man meist eine längere Kündigungsfrist für die Spareinlagen festgesetzt, um der Verwaltung die Möglichkeit zu verschaffen, im Falle weitergehender Anforderungen die nötigen Gelder flüssig zu machen. Bedingung dafür ist natürlich wieder, daß mindestens ein Teil der Gelder in leichter realisierbarer Form angelegt ist. Die beste Sicherung dürfte darin liegen, daß man, wie dies auch vereinzelt geschehen ist, die Höhe der für das einzelne Mitglied zulässigen Einlagen von vornherein auf einen bestimmten Maximalsatz beschränkt; doch verschließt man sich auf diese Weise wohl oft eine sonst ziemlich reichlich fließende Quelle solider finanzieller Unterstützung der Genossenschaftsbestrebungen.

Im Gegensatz hierzu hat man in einer Genossenschaft, dem kürzlich in eine Aktiengesellschaft umgewandelten „Spar- und Bauverein zu Hamburg“ einen Einlagenzwang[1]) durch-

[1]) Vgl. Brandts, a. a. O., S. 117; Wohlgemut-Schneider, a. a. O., S. 86.

geführt, und zwar mit gutem Erfolge. Nach den dort getroffenen Bestimmungen mußte jedes Mitglied, welches seinen Geschäftsanteil voll eingezahlt hatte und in die Liste der Bewerber um eine Wohnung aufgenommen war, alljährlich, so lange ihm noch keine Wohnung überwiesen war, auf ein besonderes „Kapital-Vorschuß-Konto", einen Mindestbetrag von 5 Mark einzahlen. Nach Überweisung der erforderlichen Wohnungen aber hatte das Mitglied auf das genannte Konto als „Mietzuschuß" in vierteljährlichen Raten zu entrichten:

bei einer Jahresmiete bis 250 Mark einschl. jährlich 5 Mark
„ „ „ von 251 bis 300 Mark „ 10 Mark
„ „ „ von 301 bis 400 Mark „ 20 Mark
„ „ „ von 401 M. u. mehr 10% des Mietbetrages.

Diese Verpflichtung endete erst, wenn gezahlt waren:

so lange noch keine Wohnung überwiesen . 800 Mark
bei einer Jahresmiete bis 250 Mark einschl. . 1000 Mark
„ „ „ von 251 bis 350 Mark . 1200 Mark
„ „ „ von 351 bis 600 Mark . 1500 Mark
„ „ „ von 601 Mark und mehr 2000 Mark.

Ein derartiges Verfahren war natürlich nur dadurch anwendbar, daß bis zur Erreichung der angegebenen Grenzen die gemachten Einzahlungen nicht zurückgefordert werden durften und nur, soweit sie darüber hinausgingen, als gewöhnliche Spareinlagen rückzahlbar waren.

Es ist eine starke, wenngleich nicht ungerechtfertigte Herausarbeitung des genossenschaftlichen Grundgedankens, die in solcher Einrichtung zum Ausdruck gelangt: wer bereits im Besitze einer Wohnung ist, soll durch erhöhte

Beiträge den Anderen nach Möglichkeit dazu verhelfen, und wer im Besitz einer Wohnung in Bälde kommen will, soll in verstärktem Maße zu den Kosten ihrer Beschaffung beitragen. Nicht mit Unrecht machen indes andere Baugenossenschaften geltend, daß im allgemeinen die Wohnungsbedürftigen die Leistung derartig hoher Beiträge nicht übernehmen können.[1])

In vielen Fällen hält es sogar schwer, die Genossenschaftsmitsglieder auch nur zur regelmäßigen Erfüllung der ihnen satzungsgemäß obliegenden Verpflichtungen zu veranlassen. Es ist daher eine zweckmäßige Organisation der Beitragseinziehung[2]) von nicht geringerer Bedeutung. Man kann sich in der Regel nicht damit begnügen, an einer einzigen Stelle, etwa im Bureau der Genossenschaft, bestimmte Kassenstunden abzuhalten, sondern muß den Genossen die Möglichkeit der Zahlung in höherem Grade erleichtern und außerdem in geeigneter Weise einen gewissen Druck auszuüben versuchen. Neben einer fortgesetzten Aufklärung in Wort und Schrift über die genossenschaftlichen Pflichten des Einzelnen und Ermahnung zu ihrer Erfüllung hat sich die Einrichtung besonderer Zahlstellen in den Genossenschaftshäusern für größere Genossenschaften bewährt. Wo Arbeiter und Angestellte bestimmter Betriebe zahlreicher in einer Genossenschaft vertreten sind, hat man einzelne Arbeiter oder Werkmeister dieser Betriebe mit der Einsammlung oder Annahme der Beträge beauftragt. In kleineren Orten

[1]) Vgl. Brandts, a. a. O., S. 116.

[2]) Vgl. „Bericht über die Versammlung der gemeinnützigen Bauvereine der Rheinprovinz etc.“, S. 19 ff.

gehen auch wohl Sonntags Mitglieder der Genossenschaft umher, um zu Zahlungen aufzufordern.

Um das Maß der für den Geschäftsbetrieb dauernd verfügbaren Mittel zu vermehren, haben einzelne Genossenschaften einen Weg beschritten, der in höherem Grade Beachtung und Nachahmung verdiente, als sie ihm bisher zuteil geworden sind. Es ist dies die Aufnahme von Darlehnen gegen unkündbare, allmählich zu amortisierende Schuldverschreibungen.[1]) Solche Schuldverschreibungen, die auf den Namen lauten müssen, da das Bürgerliche Gesetzbuch die Ausgabe von Inhaberpapieren von staatlicher Genehmigung abhängig macht, bieten gegenüber den Spareinlagen wie auch den Geschäftsguthaben den großen Vorteil, daß der Genossenschaft die auf Grund derselben zur Verfügung gestellten Kapitalien nicht zu ungelegener Zeit gekündigt werden können, sofern sie mit der Erfüllung ihrer Zins- und Tilgungsverpflichtungen nicht in Rückstand gerät. Sie stellen gewissermaßen die moderne Form der einst von Schulze empfohlenen Einlagen stiller Gesellschafter dar, unterscheiden sich von diesen aber wesentlich durch die günstigere Stellung, die sie dem Geldgeber einräumen. Denn während die Einlage des stillen Gesellschafters in das Genossenschaftsvermögen mit der Maßgabe überging, daß sie im Falle einer Liquidation den übrigen Gläubigern haftete, tritt der Inhaber der Schuldverschreibung in gleichem Falle selbst als Gläubiger auf. Aus diesem Grunde auch ziehen vermögende Persönlichkeiten,

[1]) Vgl. Wohlgemut-Schneider, a. a. O., S. 88; Brandts, a. a. O., S. 113/116.

welche die genossenschaftlichen Bestrebungen finanziell unterstützen wollen, die Übernahme von Schuldverschreibungen dem Erwerb von Geschäftsanteilen vor, bei dem sie nicht allein Gefahr laufen, die auf die Anteile vollzogenen Einzahlungen zu verlieren, sondern außerdem noch in Höhe der entsprechenden Haftsummen persönlich haftbar gemacht zu werden. Insoweit der Immobilienbesitz der Genossenschaft hypothekarisch belastet ist, bietet er allerdings den Inhabern der Schuldverschreibungen keine Sicherheit. Immerhin haften ihnen die Geschäftsguthaben, die Reserven und bei beschränkter Haftpflicht die Haftsummen, bei unbeschränkter das gesamte Vermögen der einzelnen Genossen. Es scheint indes, daß nur solche Genossenschaften, deren Finanzwirtschaft bereits einen festen Stand hat und deren Hypothekenschulden nicht übermäßig hohe sind, diesen Weg mit Erfolg einschlagen können. Besonders gangbar hat er sich für die Beamten-Wohnungsvereine erwiesen, welche durchweg sehr solide fundiert sind, und beispielsweise in Berlin, Erfurt, Kassel und Köln ihre Schuldverschreibungen überraschend schnell unterzubringen imstande waren. Während in diesen Vereinen die Papiere fast ausschließlich von den Mitgliedern übernommen wurden, konnten andere Genossenschaften, wie die Berliner Baugenossenschaft, der Berliner Spar- und Bauverein und der Spar- und Bauverein zu Blumenthal einen größeren Teil auch an Nichtmitglieder, besonders Arbeitgeber, absetzen.

So reichlich indes aus diesen drei Quellen — Geschäftsguthaben, Spareinlagen, Schuldverschreibungen — einzelnen Genossenschaften die Mittel zufließen mögen, so können selbst sie sich nicht mit den vorwiegend aus dem Kreise

ihrer Mitglieder und anderer, der Genossenschaft näherstehenden Personen stammenden Kapitalien begnügen, wenn anders sie sich nicht zu völliger Untätigkeit und Unfruchtbarkeit verdammen wollen. Um so mehr noch müssen aber jene Genossenschaften, die auf erhebliche Eingänge aus diesen Quellen garnicht rechnen können, müssen vor allem die ausschließlich oder vorwiegend aus Arbeitern bestehenden Genossenschaften, denen eine besondere Unterstützung durch private Freunde oder Arbeitgeber nicht zuteil wird, für die Durchführung ihrer Bautätigkeit wie für die Beschaffung des erforderlichen Geländes fremde Kapitalien in erheblichem Maße heranziehen, zumal ja ein Teil der von ihnen selbst aufgebrachten Mittel nicht einmal fest angelegt werden darf, sondern jederzeit leicht realisierbar sein muß. Für diese Genossenschaften ganz besonders bietet daher die Frage der Beschaffung von Hypotheken und Baugeldern von allen Problemen und Aufgaben der genossenschaftlichen Verwaltung in der Regel weitaus die meisten Schwierigkeiten, und nur wo für den einzelnen Fall oder für die Dauer diese Schwierigkeiten behoben sind, pflegt sich die genossenschaftliche Tätigkeit schnell, frei und erfolgreich zu entfalten.

Denjenigen Arbeitergenossenschaften,[1]) welche in erster Linie Wohnungen für versicherungspflichtige Personen beschaffen wollen, ist es durch das Entgegenkommen der Landesversicherungsanstalten allerdings häufig gelungen,

[1]) Vgl. zum Folgenden: Koska „Die Geldbeschaffung für Baugenossenschaften", Zeitschrift für Wohnungswesen, Jahrgang 1904, No. 16, 17; Brandts, a. a. O., S. 119 ff.

erste Hypotheken, die ihnen in der Hauptsache das Bauen möglich machten, zu erhalten. Die Anstalten, von denen sich diejenigen der Rheinprovinz, sowie der Provinzen Hessen-Nassau, Hannover und Schleswig-Holstein der Baugenossenschaftssache mit besonderem Eifer angenommen haben, beliehen anfänglich nur bis zur Höhe der sogenannten Mündelsicherheit, d. h. von rund 50 % des Taxwertes. Da hierdurch günstigsten Falls nur etwa 65 % des Selbstkostenwertes gedeckt waren, die Genossenschaften aber meist nicht mehr als 10—15 % aus eigenen Mitteln beschaffen können, machte dabei die Aufbringung der restierenden 20—25 % gewöhnlich große Schwierigkeiten. Auf Grund der durch das neue Gesetz erteilten Ermächtigung haben in neuerer Zeit deshalb mehrere Anstalten unter Zustimmung des Reichsversicherungsamtes Beleihungen über die Grenze der Mündelsicherheit hinaus vorgenommen. Am weitesten sind darin bisher die Anstalten Hessen-Nassau und Hannover gegangen, welche Darlehne bis zur Höhe von 75 % des Taxwertes ausgegeben haben, was nach Angabe der Vorsitzenden beider Anstalten, des Landesrats Schröder und Geheimrats Liebrecht, einer Beleihung bis zu 100 % des Selbstkostenwertes entspricht.[1]) Einige Anstalten machen die Hergabe nicht mündelsicherer Darlehne von einer Gewährleistung der Gemeinde abhängig.[2]) Außer der meist sehr mäßigen Verzinsung, die durchschnittlich 3—3½ % beträgt, mitunter für den außerhalb der Mündelsicherheit stehenden Teil um ½ % höher ist als für den übrigen, wird eine Tilgung von meist 1 %, seltener 1½—2 %

[1]) Vgl. Grävéll, a. a. O., S. 190.

[2]) Vgl. „Die Wohnungsfürsorge etc.“, S. 30/45.

erfordert.[1]) Zur Bedingung der Darlehnshergabe wird aber fast durchweg gemacht, daß der „gemeinnützige“ Charakter der Genossenschaft für die Dauer gewahrt sei, und um diesen Erfolg sicher zu stellen, wird verlangt, daß die Genossenschaften ihre Satzungen den entsprechenden Bestimmungen des preußischen Stempelsteuergesetzes[2]) anpassen und außerdem, soweit sie Erwerbshäuser bauen, eine mißbräuchliche Verwendung der den Genossen überlassenen Häuser durch Auflage von Benutzungs- und Veräußerungsbeschränkungen unmöglich machen.[3])

Der zweite große Geldgeber für erste Hypotheken war bisher der preußische Staat.[4]) Aus dem staatlichen Wohnungskreditfonds und den Mitteln der Eisenbahner-Pensionskasse sind solchen Genossenschaften, welche vorwiegend für staatliche Arbeiter und Beamte tätig sind, nicht unerhebliche Summen, rund etwa 25 000 000 Mark dargeliehen worden. Aus dem Staatsfonds wurde anfänglich nur zur ersten Stelle zu einem Zinssatz von 3 % und einer Tilgung von ½ % zuzüglich der ersparten Zinsen bis zur Höhe von 75 % des Selbstkostenwertes des Grund und Bodens einschließlich des Baues oder bis zur Höhe von 90 % des Bauwertes, später bei gleichem Zinssatz, aber auf 1 % erhöhter Tilgungssumme bis zur Höhe von 85 % des gesamten oder 100 % des Bauwertes beliehen. In gleicher Weise verfuhr das Reich mit den Mitteln des 1901 geschaffenen Wohnungsfürsorgefonds. Neuerdings haben

[1]) Ebendort.
[2]) s. o., S. 50/51.
[3]) Vgl. Brandts, a. a. O., S. 122/125.
[4]) Vgl. Koska, a. a. O., S. 214/215.

hingegen beide Stellen begonnen, Gelder auf zweite Hypotheken zu geben,[1]) so daß die von ihnen unterstützten Genossenschaften die erste Hypothek anderenorts zu erhalten suchen müssen.

Da andere öffentliche Anstalten, die durch Hergabe ihrer Kapitalien der Bewegung eine wesentliche Unterstützung angedeihen lassen könnten, wie die Berufsgenossenschaften und die Sparkassen, mit ihren Mitteln fast völlig zurückhalten, so kommen für diesen Zweck nur die Hypothekenbanken, die großen privaten Versicherungsgesellschaften und der allgemeine Geldmarkt in Betracht. Auf diese Geldquellen sehen sich auch alle diejenigen Genossenschaften verwiesen, die weder erste noch zweite Gelder von irgend einem öffentlichen Institut erhalten noch, wie dies doch nur vereinzelt der Fall ist, aus dem Kreise persönlich oder geschäftlich ihnen näherstehenden Personen Darlehne bekommen können. Für die meisten dieser Genossenschaften, besonders für jüngere und kleinere Organisationen, bietet infolgedessen die Beschaffung der ersten Hypothek bereits eine sehr große Sorge. Ihnen fehlen in der Regel nicht nur die erforderlichen geschäftlichen Verbindungen, sondern die Bedingungen, unter welchen für sie die Darlehne zu erlangen sind, sind meist recht ungünstige und trotzdem ist die Darlehnshöhe meist keineswegs eine befriedigende, sodaß außerdem auch noch eine zweite Hypothek besorgt werden muß. Die Hypothekenbanken[2]) dürfen mit ihren Beleihungen nur bis zu 60 % des Taxwertes gehen, stellen aber außerdem durch ihre

[1]) Vgl. Koska, a. a. O., S. 215.

[2]) Vgl. Koska, a. a. O.. S. 215; Wohlgemut-Schneider, S. 77 ff.

hohen Zinssätze, durch Berechnung von Taxgebühren, Abschlußprovisionen etc. oft so hohe Anforderungen an die finanzielle Leistungsfähigkeit der Genossenschaften, daß diese meist ungern an sie herantreten. Immerhin wird die Genossenschaftsbewegung in steigendem Maße genötigt sein, sich auf diesem Wege die ersten Gelder zu verschaffen, da Reich und Staat ihre Mittel mehr und mehr für die Hergabe zweiter Gelder verwenden, ihre Leistungen auch nur einer begrenzten Anzahl von Genossenschaften zugute kommen, und die Mittel der Landesversicherungsanstalten teilweise schon jetzt, teilweise in absehbarer Zeit erschöpft sein dürften. Die Höhe der Zinssätze kann eine Hinderung deshalb nicht darstellen, da es das Bestreben der Genossenschaften sein muß, schließlich unter gleichen Bedingungen arbeiten zu können, wie die private Unternehmung. Auch ist zu bemerken, daß schon heute eine größere Zahl von Banken[1]) den genossenschaftlichen Darlehnsanträgen gegenüber sich entgegenkommend verhält. Wesentliche Vorteile des Verkehrs mit diesen Instituten liegen ferner für die Genossenschaften darin, daß sie sich nicht, wie bei dem Verkehr mit Staat und Reich, einer Kontrolle bezüglich Geschäftsführung und Bautätigkeit zu unterwerfen brauchen, und daß mit der Gewährung einer ersten Hypothek seitens der Banken zugleich die schwierige Baugeldfrage insofern gelöst zu sein pflegt, als die Auszahlung der Hypothekenvaluta ohne erschwerende Bedingungen gemäß dem Fortschreiten des Baues ratenweise erfolgen kann.

[1]) Vgl. Wohlgemut-Schneider, a. a. O., S. 78.

Es bleibt indes auch in solchem Falle stets die Sorge um die zweite Hypothek. Man darf sagen, daß diese Sorge für alle diejenigen Genossenschaften besteht, für die Staat oder Reich nicht als Geldgeber in Betracht kommen, und daß selbst diese Genossenschaften insofern keineswegs frei davon sind, als die beiden Stellen zur Verfügung stehenden Mittel im ganzen recht beschränkte sind. Behoben sind die der Beschaffung zweiten Geldes entgegenstehenden Schwierigkeiten prinzipiell in Hessen, wo die Genossenschaften gegebenenfalles die Gemeinden zwingen können, von der Landeskreditkasse zu ihren Gunsten Darlehne bis zur Höhe von $^9/_{10}$ des Gesamtwertes aufzunehmen und an sie weiterzugeben. Im übrigen treten Schwierigkeiten nur dort nicht hervor, wo die Landesversicherungsanstalten, wie in Hessen-Nassau und Hannover bis gegen 100 % des Selbstkostenwertes beleihen oder wo aus ihren Mitteln oder aus dem Staats- und Reichsfonds zweite Hypotheken gewährt werden. Zu diesem Modus der Beleihung besteht indes bei den Versicherungsanstalten bisher nur geringe Neigung, obwohl er besondere Gefahren für die Anstaltskapitalien nicht einschließt, und die günstigen Wirkungen, welche die Ausleihungen hisher gezeitigt haben, zu vervielfachen geeignet wäre. Denn diejenigen Genossenschaften, denen es nicht gelingt, auf einem der bezeichneten Wege zu zweitem Gelde zu kommen, müssen entweder einen sehr hohen Betrag an eigenen Mitteln in ihre Bauten stecken oder sich die erforderlichen Summen auf dem allgemeinen Geldmarkt zu verschaffen suchen, was häufig nur sehr schwer oder garnicht gelingt und im Falle des Gelingens eine erhebliche Belastung der genossenschaftlichen Finanz-

wirtschaft bedeutet, falls nicht, wie dies vereinzelt geschehen ist, die Gemeinde oder eine Versicherungsanstalt sich bereit erklärt, eine Zinsgarantie gegenüber dem privaten Gläubiger zu übernehmen.

Für den Fall, daß die Frage der hypothekarischen Beleihung in befriedigender Weise gelöst ist, pflegt die Beschaffung der erforderlichen Baugelder meist insofern keine Schwierigkeiten zu bieten, als einesteils sowohl Staat und Reich wie die Versicherungsanstalten und die Eisenbahner-Pensionskasse nach Maßgabe des Fortschreitens der Bauten Ratenzahlungen auf die von ihnen gewährten Darlehne zu bewilligen pflegen, andererseits, falls diese Institute dazu nicht bereit oder die Hypotheken anderweitig beschafft sind, die Hypothekenbanken und andere gewerbsmäßige Baugeldgeber zur Gewährung von Baugeldern bereit sind, falls die Rückzahlung für einen bestimmten Termin versprochen und durch Eintragung einer Kautionshypothek sichergestellt wird. Allerdings ist die Zinsentschädigung, welche von den Hypothekenbanken und besonders von den gewerbsmäßigen Baugeldgebern unter allen möglichen Titeln verlangt wird, wiederum häufig eine so hohe, daß diese Stellen für viele Genossenschaften völlig außer Betracht bleiben, so daß für sie trotz der grundsätzlichen Möglichkeit, Baugelder zu erhalten, die Baugeldfrage noch völlig ungelöst ist. In der Regel werden sie dadurch veranlaßt, von dem Versuch, sich bare Baugelder zu beschaffen, ganz abzusehen und ihre Bauunternehmer oder Bauhandwerker auf die Bezahlung so lange warten zu lassen, bis die Auszahlung der Hypothekenvaluta erfolgt. Da der Zinsausfall der von den Unternehmern und Hand-

werkern kreditierten Summen selbstverständlich eine Erhöhung der für die Arbeiten und Materialien geforderten Preise bedingt und das Maß dieser Erhöhung sich einer genauen Kontrolle entzieht, stehen sich bei einem derartigen Verfahren, zu welchem sie oft allerdings fast gezwungen sind, die Genossenschaften nicht selten schlechter als wenn sie einer Bank oder einem privaten Geldgeber selbst hohe Zinsen zu zahlen hätten. Auch bei dem neueren Verfahren des Reiches und des Staates entstehen aber trotz der grundsätzlichen Geneigtheit beider Stellen, auf die Hypotheken Raten entsprechend dem Fortschreiten des Baues zu zahlen, gewisse Schwierigkeiten insofern, als Reich und Staat zwar bereit sind, während der Bauzeit 75 % des jeweilig erstellten Bauwerts einschließlich des Bodenwerts auszuzahlen, hierbei indes, wenn ihre Hypothek die zweite ist, von der Summe von 75 % des bezeichneten Werts den vollen Betrag der ersten Hypothek abziehen.[1]) In einzelnen Fällen, besonders wenn der Gläubiger dieser Hypothek eine öffentliche Kasse oder eine Stiftung war, sind Vereinbarungen getroffen worden, durch welche eine Auszahlung von Baugeldern in größerem Umfange ermöglicht wurde,[2]) doch sind diese Fälle die Ausnahme geblieben.

Nach alledem wird man kaum sagen können, daß die Baugenossenschaften durch die ihnen von den verschiedenen Seiten zuteil gewordenen Unterstützungen jeglicher Sorge und Mühe in finanzwirtschaftlicher Hinsicht

[1]) Vgl. Koska, a. a. O., S. 232.

[2]) Ebendort.

enthoben seien. Abgesehen davon, daß derartige Unterstützungen keineswegs immer schon, wo sie erfolgen, die völlige Lösung der Geldbeschaffungsfrage für die Genossenschaften darstellen, ist der Kreis der Genossenschaften, dem sie zugute kommen, doch ein begrenzter. Für recht viele, besonders die jüngeren und kleineren Organisationen, bildet vielmehr die Frage einer ausreichenden und zweckentsprechenden Finanzierung der Genossenschaftsbestrebungen einen steten Gegenstand der Sorge, und die Lasten, die ihnen aus der Aufnahme erheblicher Beträge an fremden Geldern erwachsen, pflegen recht große zu sein, während es häufig nicht gelingt, die Mitglieder selbst zu stärkeren finanziellen Leistungen heranzuziehen.

Gegenüber den Lasten, welche den Genossenschaften aus der Verzinsung der eigenen und fremden Gelder in erster Linie erwachsen, stellen nun die einzige ständige Ertragsquelle für sie diejenigen Zahlungen dar, welche im Falle des Erwerbshausbaues die Hauserwerber, im Falle des Miethausbaues die Wohnungsinhaber an die Genossenschaftskasse vornehmen. Daraus geht hervor, daß mit der richtigen Kalkulation der von den ersteren zu zahlenden Zinsen und Abträge, der von den letzteren zu zahlenden Mieten die genossenschaftliche Finanzwirtschaft steht und fällt, und daß gegen Verstöße, welche in dieser Richtung gemacht werden, anderweitig getroffene Sicherungsmaßregeln häufig einen ausreichenden Ausgleich nicht zu bieten vermögen.

Den Bestimmungen der meisten Genossenschaften gemäß haben die Erwerber von Eigenhäusern vom Tage der Übernahme des Hauses an gewöhnlich 6 % des

Erwerbspreises zu zahlen, wo von 4 % auf die Verzinsung der Hypothekengelder und des von seiten der Genossenschaft in die Baulichkeiten gesteckten Kapitals, 2 % als Abzahlung der Kaufsumme verrechnet werden. Die Abzahlungsbeträge, auch wenn sie über den Satz von 2 % hinausgehen, werden dem Genossen mit 3 % verzinst, und durch die Zuschreibung dieser Zinsen zu seinen Vierteljahrszahlungen von 1/2 % hat er in etwa 13 Jahren ein Drittel der Kaufsumme getilgt, wodurch er in der Regel das Recht auf Auflassung des bis dahin im Eigentum der Genossenschaft verbleibenden Grundstücks erwirbt. Den Erwerbspreis richtig zu bestimmen, ist nun eine ebenso wichtige wie schwierige Aufgabe für die Genossenschaftsverwaltung, da sie bei aller Vorsicht, welche sie bei seiner Bemessung im Gesamtinteresse walten lassen muß, andererseits doch im Interesse des Erwerbers über das unbedingt erforderliche Mindestmaß nicht erheblich hinausgehen soll.[1]) Zu den eigentlichen Herstellungskosten, die in der Hauptsache aus dem Kaufgeld für das Baugelände und den Kosten für den Bau einschließlich etwa notwendig gewordener Wegeanlagen oder sonstiger Meliorationsarbeiten bestehen, muß ein Zuschlag treten, der bei den einzelnen Genossenschaften zwischen 5—10 % der Herstellungskosten zu schwanken pflegt und welcher dazu dient, das Kapital während des Baues zu verzinsen, sowie die Verwaltungskosten der Genossenschaft, die Guthaben-Dividende und die Einlagen in die Reservefonds teilweise zu decken. Die öffentlichen Lasten, die auf dem Grundstück ruhen, die Kosten für die

[1]) Vgl. Wohlgemut-Schneider, a. a. O., S. 165 ff.

Feuerversicherung sowie für notwendig werdende Reparaturen trägt vom Tage der Übernahme an der Hauserwerber selbst.

Schwieriger noch als die Bestimmung des Kaufpreises für die Erwerbshäuser gestaltet sich in der Regel die Bemessung des Mietzinses für die in Miethäusern enthaltenen Wohnungen.[1]) Hier muß zunächst diejenige Summe berechnet werden, welche insgesamt jährlich das betreffende Haus aufzubringen hat, um seine besonderen und den auf dasselbe entfallenden Teil der allgemeinen Unkosten zu decken, und danach müssen die Mietbeträge je nach Lage, Größe und Beschaffenheit der Wohnungen auf die Gesamtsumme verteilt werden. Die Schwierigkeit richtiger Berechnung erhöht sich hierbei dadurch, daß einerseits die Genossenschaftsverwaltung sich bemühen muß, die Mietbeträge möglichst niedrig zu halten, andererseits ihr durch die kontraktlichen Bestimmungen mit den Genossen oft auf Jahre hinaus die Möglichkeit genommen ist, die Mieten zu erhöhen. Die Grundlage der Berechnung wird natürlich auch hier die Kostensumme, welche in das Haus hineingesteckt ist, nebst den Zinsen bilden, welche für die einzelnen Teile dieser Summe, also für die Hypotheken und das eigene Kapital, zu zahlen sind. Außer seinem Anteil an den allgemeinen Verwaltungskosten der Genossenschaft und den Einlagen in die Reservefonds hat aber hier jedes Haus durch seine Mieterträge noch aufzubringen: die Steuern, welche dauernd auf dem Grundstück lasten sowie die Versicherungsprämie, die Verwaltungs-

[1]) Ebendort, S. 177/178.

unkosten des Grundstücks, wie Wasserzuführungs- und Entwässerungsbeiträge, Kosten für Treppenbeleuchtung, Müllabfuhr, Hausverwaltung, ferner die Kosten für Reparaturen und Renovierungen, sowie schließlich einen kleinen Betrag zur Sicherung gegen etwaige Mietausfälle.

Von den auf diese Weise der Genossenschaft zufließenden Beträgen sind in erster Linie die Zinsen für die aufgenommenen fremden Kapitalien zu decken, in zweiter Linie die laufenden Verwaltungsunkosten zu bestreiten. Bleibt nach Erfüllung dieser und etwaiger anderer Verpflichtungen ein Überschuß, so ist dieser nicht etwa als Reingewinn ohne weiteres auf die Mitglieder zu verteilen, sonders es ist aus ihm vorerst noch der Reservefonds zu dotieren.

Schon nach den Bestimmungen des Gesetzes muß jede Genossenschaft an die Anlegung eines Reservefonds gehen. Es muß nämlich[1]) das Statut bestimmen: „die Bildung eines Reservefonds, welcher zur Deckung eines aus der Bilanz sich ergebenden Verlustes zu dienen hat, sowie die Art dieser Bildung, insbesondere den Teil des jährlichen Reingewinns, welcher in den Reservefonds einzustellen ist und den Mindestbetrag des letzteren, bis zu dessen Erreichung die Einstellung zu erfolgen hat.“ Die Dotierung dieses Reservefonds leidet bei anderen Genossenschaftsarten, beispielsweise bei den Konsumvereinen, häufig unter dem „Dividendenhunger“ der die Generalversammlung bildenden Genossen. Da die Baugenossenschaften großen

[1]) § 7, Ziff. 4 des Gesetzes.

Teils den Höchstbetrag ihrer Dividende auf 4 % der Geschäftsguthaben festgesetzt haben, pflegt bei ihnen dieses Hemmnis keine bedeutendere Rolle zu spielen, zumal an Stellen, wo nicht das genügende Verständnis für die finanzwirtschaftliche Bedeutung stärkerer Deckungen vorhanden ist, die Verbandsrevisoren und Verbandsvorstände ihren Einfluß geltend zu machen pflegen.

Der Reservefonds soll zur Deckung unvorhergesehener bilanzmäßiger Verluste dienen. Solche Verluste können sich im Verlauf der baugenossenschaftlichen Tätigkeit auf die verschiedenste Weise ergeben. Es können Voranschläge für unternommene Bauten inkorrekt gewesen oder aus anderen Ursachen kann die Bautätigkeit des Jahres kostspieliger geworden sein, als man angenommen hatte; Häuser müssen eventuell von einzelnen Genossen zurückgekauft oder noch vor endgültigem Verkauf wieder von der Genossenschaft übernommen werden; Wohnungen stehen leer oder Mieten fallen aus anderen Gründen aus; nicht zuletzt kann aber auch aus irgend welchen Ursachen ein plötzliches Ausscheiden einer größeren Mitgliederzahl den Verlust eines erheblichen Teiles der Geschäftsguthaben zur Folge haben, mit welchen die Genossenschaft zu wirtschaften gewohnt war. Gegen die Erschütterungen der genossenschaftlichen Finanzwirtschaft, die solche Verluste mit sich bringen, soll der Reservefonds einen Rückhalt bieten. Er muß in Anspruch genommen werden, wenn der Geschäftsertrag des Jahres zur Deckung jener Verluste nicht ausreicht. Erst in äußerstem Falle wird man auf die Geschäftsguthaben der Mitglieder zurückgreifen, da ein solches Vorgehen diese erfahrungsgemäß leicht kopfscheu

macht und geeignet ist, Mißtrauen und Mißstimmung gegen die Geschäftsführung der Verwaltung zu wecken.

Außer der gesetzlich erforderten Generalreserve sammeln aber zahlreiche Genossenschaften noch Spezialreservefonds an, welche verschiedenen Zwecken dienen und verschiedene Namen tragen. Ein Teil derselben pflegt zur Unterstützung unverschuldet in Not geratener Genossen, besonders zur Erstattung derjenigen Miet- oder Zinsbeträge bestimmt zu sein, welche sie selbst nicht leisten können; aus einem anderen wird wohl in mageren Geschäftsjahren auch die Dividende etwas aufgebessert, um den Genossen für ihre finanziellen und sonstigen Leistungen wenigstens eine leidliche Vergütung zuteil werden zu lassen. Der gesetzliche Reservefonds dürfte ja zu solchen Zwecken nicht verwendet werden, da er ausschließlich zur Ausgleichung von Unterbilanzen dienen soll.

Den Reserven werden nun zunächst überall die Eintrittsgelder der Genossen, die allerdings meist nur in Beträgen von 0,50 bis 5 Mark bestehen, zugeschrieben; außerdem erfolgt in der Regel eine jährliche Zuteilung von 10 % des Reingewinns an den gesetzlichen Fonds und je nach der Gunst der finanziellen Lage Zuschreibungen in verschiedener Höhe zu den Spezialreserven. Die obligatorische Höhe des gesetzlichen Fonds wird sehr verschieden bestimmt. Die meisten Genossenschaften streben dahin, ihn auf einen bestimmten Prozentsatz der Geschäftsguthaben, 5, 10, 25, 50 auch 100 % derselben zu bringen, während einzelne ihn zur Höhe ihres Immobilienwertes oder doch der Immobilienbelastung in Verhältnis setzen.

Erst der nach diesen Abschreibungen vom Reingewinn verbleibende Rest gelangt dann in Gestalt der Dividende zur Verteilung an die Genossen. Daß für die Verteilung von Gewinn und Verlust gleiche Grundsätze zu gelten haben, ist heute im Gegensatz zu den Anschauungen in der ersten Periode des Baugenossenschaftswesen allgemein anerkannt. Hierdurch allein schon bietet man dem etwa hervortretenden Streben, durch spekulative Ausgestaltung der genossenschaftlichen Geschäftsführung möglichst hohe Gewinne zu erzielen, ein gewisses Gegengewicht, indem das gemeinschaftliche und gleiche Risiko doch von gewagteren Unternehmungen abhält. Noch zuverlässiger wird indes allen spekulativen Tendenzen durch die von der überwiegenden Anzahl der Genossenschaften getroffene Bestimmung begegnet, daß die auf die Geschäftsguthaben zu verteilende Dividende höchstens 4 % betragen darf. Den äußeren Anlaß zur Aufnahme dieser Bestimmung in die Genossenschaftssatzungen gibt in der Regel der Wunsch, dadurch der staatlichen Stempel- und Gebührenpflichtigkeit ledig zu werden, während ihre segensreiche Wirkung meist über diesen engen Rahmen hinausreicht, indem die Organe der Genossenschaften dadurch in die Lage versetzt sind, ihr Augenmerk ausschließlich den eigentlichen Aufgaben der Genossenschaft zuzuwenden und die Durchführung dieser Aufgaben ihnen nicht, wie beklagenswerter Weise in anderen Genossenschaftsarten, unnütz erschwert wird. Genossenschaften, in welchen vorwiegend Beamte oder andere Kreise des Mittelstandes ihr Wohnungsbedürfnis zu befriedigen streben, pflegen eine Dividendenbeschränkung deshalb nicht statutarisch fest-

zusetzen, weil ihnen mangels der übrigen Erfordernisse[1]) die bezeichneten Vergünstigungen doch nicht zuteil werden würden. Immerhin sind die Fälle selten, daß eine höhere Dividende als 4 % dauernd gezahlt würde.[2]) Vorübergehende größere Überschüsse pflegt man zur Schuldentilgung, zur Dotierung besonderer Hilfsfonds, mitunter auch zu Rückvergütungen an die Hauserwerber oder Mieter zu verwenden.

Ergeben sich aus der genossenschaftlichen Geschäftsführung Verluste, zu deren Deckung weder die laufenden Eingänge noch die Reserven ausreichen, so muß die Verwaltung auf die Geschäftsguthaben und nötigenfalls auf die Haftsummen der Genossen zurückgreifen. Bei der Verteilung eines Verlustes auf die Guthaben sind, wie bei der Gewinnverteilung, natürlich nur die tatsächlich geleisteten Einzahlungen zugrunde zu legen. Ausdrücklich bestimmt das Gesetz,[3]) daß Genossen, welche mehr als die geschuldeten Einzahlungen geleistet haben, andere Genossen nicht aus dem Grunde in Anspruch nehmen können, daß von diesen nur die geschuldeten Beträge eingezahlt sind. Die obere Grenze, bis zu welcher ein Mitglied für Verluste überhaupt in Anspruch genommen werden kann, wird durch die Haftsumme bezeichnet, die nicht niedriger bemessen werden darf, als der Betrag des Geschäftsanteils.[4]) Höher bemessen hat man sie nur in sehr wenigen Fällen, dagegen

[1]) Vgl. oben, S. 50/51.

[2]) Vgl. aber z. B. „Jahresbericht der Berliner Baugenossenschaft," 1904, S. 11.

[3]) § 21, Abs. II.

[4]) § 131, Abs. I.

wächst sie natürlich im gleichen Verhältnis wie die Zahl der Anteile, die ein Genosse erwirbt. Ist das hierdurch von dem einzelnen Genossen übernommene Risiko schon an sich ein recht geringes im Vergleich zu den Leistungen der Genossenschaft, auf welche er durch seine Mitgliedschaft ein Anrecht erhält, so verliert es seine bedrohliche Bedeutung außerdem um so mehr, je solider die gesamte Finanzwirtschaft der Genossenschaft gestaltet, und je schwächer besonders der genossenschaftliche Immobilienbesitz mit fremden Geldern belastet ist. In dieser Richtung an den Aufgaben der Verwaltung mitzuwirken, wird also das Bestreben jedes einzelnen Genossen sein.

---

### 4. Die Grundstückbeschaffung.

Wie schon die Begründung von Baugenossenschaften häufig nur durch eine konkrete Aussicht auf Erlangung geeigneten und preiswerten Baulandes ermöglicht wird, so wird auch im weiteren Verlaufe der baugenossenschaftlichen Tätigkeit der Erfolg aller Bemühungen und Unternehmungen wesentlich durch die Art und Weise bedingt, in welcher die Verwaltung die Frage der Grundstückbeschaffung zu lösen versteht. Bei der Fülle von Schwierigkeiten, welche zumal in größeren und in schnell wachsenden kleineren Städten der Lösung dieser Frage entgegenstehen, kann sie mitunter eine gleiche Bedeutung wie das komplizierte Problem der genossenschaftlichen Geldbeschaffung erlangen, und nur die Genossenschaftsverwaltung wird im allgemeinen

auf ersprießliche Resultate blicken können, die hier wie dort eine glückliche Hand beweist.

Daß eine jede Baugenossenschaft Terrainspekulationen jeglicher Art vermeiden soll, ist selbstverständlich. Organisationen, die geschaffen sind, um Mißstände im Wohnungswesen beseitigen zu helfen, müssen auf das Strengste bedacht sein, alle Maßnahmen zu vermeiden, die auch nur im Geringsten jene Mißstände verschärfen können. Spekulierende Baugenossenschaften würden nicht nur den Gegnern der Bewegung Wasser auf ihre Mühlen liefern, sie würden den guten Ruf, dessen sich berechtigter Weise die Bewegung bis heute erfreut, in erheblichem Grade beeinträchtigen und die baugenossenschaftlichen Bestrebungen in Kreisen diskreditieren, die ihnen heute mit ausgesprochenem Wohlwollen gegenüberstehen. Im Ganzen ist zu Befürchtungen in dieser Hinsicht auch kein Anlaß, da in der Natur der baugenossenschaftlichen Organisation sowie in der Beschränktheit der Mittel, unter welcher die meisten Genossenschaften leiden, Hemmungsmomente von zuverlässiger Wirksamkeit gegeben sind. Im Gegenteil werden sich die Verwaltungsorgane sehr häufig zu ihrem Bedauern nicht einmal in der Lage sehen, diejenigen Terrainerwerbungen vorzunehmen, die sie im unmittelbaren Interesse der genossenschaftlichen Bautätigkeit für nötig und nützlich halten. Der Fall, daß eine Genossenschaft vom Erwerb eines größeren Geländekomplexes absehen, sich auf den Ankauf des für die allernächste Zeit erforderlichen Geländes beschränken und dann nach ein paar Jahren weitere Stücke desselben Komplexes, die sie sich durch ihre eigene Bautätigkeit verteuert hat, zu beträchtlich

höheren Preisen nachkaufen muß, ist garnicht sehr selten. In einem solchen Falle ist es natürlich als ein großes Glück anzusehen, wenn wohlhabende Mitglieder oder Freunde der Genossenschaft den Gesamtkomplex ankaufen und der Verwaltung Jahr für Jahr die erforderlichen Teile zur Verfügung stellen. Da indes ein solches Verfahren immer die Ausnahme bilden wird, müssen die Genossenschaften auf andere Weise über die angedeuteten Schwierigkeiten hinwegzukommen versuchen. Angesichts der Tatsache nun, daß die Genossenschaften oft von vornherein darauf ausgehen, ihr Bauland in den an der Peripherie der Ortschaften gelegenen Zonen zu finden, erscheint der vielfach eingeschlagene Weg des Kaufs mit Option recht geeignet, zu diesem Ziele zu führen. An fast allen Orten gibt es heutigen Tages Terrainspekulanten, denen daran liegt, daß in dem noch unbebauten, vielleicht eben erst durch Anlage von Straßen aufgeschlossenen Gelände, in welchem ihr Besitz gelegen ist, einzelne Baustellen verkauft und schnell bebaut werden, damit sich danach auch für die übrigen baulustige Käufer finden. Sie verkaufen oft gerade gern an Baugenossenschaften, bei denen sie des baldigen Baubeginns sicher sind, und geben, wenn die Genossenschaftsverwaltung geschickt mit ihnen zu unterhandeln versteht, das erste Geländestück eventuell zum Selbstkostenpreis mit der Verpflichtung ab, der Genossenschaft auch in späterer Zeit jedes gewünschte weitere Stück zum gleichen Preise zuzüglich der aufzurechnenden Zinsen abzulassen.

Während in größeren Städten die Sicherung eines solchen Optionsrechtes oft das einzige Mittel darstellen wird, sich vor den Nachteilen der regulären wie der

irregulären Bodenpreissteigerungen zu bewahren, ist es in kleineren Orten bei der Übersichtlichkeit der Verhältnisse mitunter leichter, sich das für eine ganze Reihe von Jahren erforderliche Baugelände im voraus durch gleichzeitigen Ankauf zu sichern. Wo diese Möglichkeit gegeben ist,[1]) muß die Verwaltung natürlich alle Mittel daran setzen, die günstige Gelegenheit auszunutzen, und es wäre ebenso töricht wie schädlich für die genossenschaftlichen Bestrebungen, wenn man in einem solchen Falle deshalb auf den Ankauf des größeren Komplexes verzichten wollte, weil man etwa nicht alle Stücke desselben selbst bebauen kann und befürchtet, durch den gewinnbringenden Weiterverkauf einzelner Stücke sich den Ruf der Terrainspekulation zuzuziehen. Solange der Handel mit Bauland nicht Selbstzweck wird, sondern nur in solcher Weise als unvermeidliche Begleiterscheinung der im eigensten Interesse der Genossenschaft erforderlichen Maßnahmen auftritt, würde ein der Genossenschaft gemachter Vorwurf jeglicher Begründung entbehren.

Daß die Bemühung der Baugenossenschaften um die Beschaffung ausreichenden, geeigneten und preiswürdigen Baulandes in erster Linie seitens der Gemeinden eine nachhaltige Unterstützung erfahren können und, wenn anders ihre Tätigkeit von Erfolg gekrönt sein soll, in der Mehrzahl der Fälle erfahren müssen, liegt auf der Hand. Es ist auch nicht zu verkennen, daß diese Erkenntnis in den Gemeindeverwaltungen mehr und mehr Boden gewinnt. Was bis heute praktisch geschehen ist, beschränkt sich darauf, daß

[1]) Vgl. zum Beispiel Berthold, a. a. O., S. 13/18.

einzelne Gemeindeverwaltungen, besonders wiederum solche des Rheinlands, aus ihrem teilweise sehr umfangreichen Geländebesitz einzelne Parzellen zu mäßigen Preisen an Genossenschaften abgelassen oder daß sie die Bestrebungen der Genossenschaften, außerhalb der eigentlichen Bauzone gelegenes, billiges Gelände für ihre Zwecke zu erwerben, durch ad hoc erfolgende Anlage von Wegen und Straßen, Ent- und Bewässerungsanlagen, Erlaß von Anliegerbeiträgen und ähnliche Maßnahmen gefördert haben. Auffälliger Weise ist aber bisher keine deutsche Gemeinde an die Ausführung des theoretisch seit geraumer Zeit diskutierten Gedankens gegangen, aus eigenem Grund und Boden geeignete Stücke an Baugenossenschaften im Erbbaurecht auszugeben. Der Gedanke ist so alt wie die deutsche Baugenossenschaftsbewegung. Hatte doch die erste deutsche Baugenossenschaft, die Balzer 1862 in Hamburg ins Leben rief, ihre 48 Wohnhäuser auf städtischem Grund und Boden, der unverkäuflich war und deshalb durch Pachtvertrag auf 50 Jahre übernommen wurde, errichtet.[1]) Auch in Berlin war man bald danach dem Gedanken nähergetreten. Dort hatte im Jahre 1874 der Magistrat von der Stadtverordnetenversammlung die Erlaubnis erbeten, in den Außenbezirken belegene Gemeindeländereien an Baugenossenschaften zum Zwecke und unter der Bedingung sofortiger Bebauung verpachten zu dürfen. Er begründete seinen Antrag mit der Ausführung, daß im Falle des Verkaufs die Hineinziehung des Geländes in den Kreis derselben Spekulation

[1]) Vgl. oben S. 24/25; „Innung der Zukunft", Jahrgang 1865, S. 151 ff.

nicht zu hindern wäre, welche die hohen Preise des Baulandes in der Nähe der Stadt normiere, und daß die pachtmäßige Abtretung den Genossenschaften die Kapitalaufwendung für den Grund und Boden erspare, was für diese besonders wichtig sei.[1]) Mit dieser Begründung war tatsächlich auf die beiden Punkte verwiesen, die im Interesse der Gemeinden selbst, der Baugenossenschaften und der wohnungsbedürftigen Allgemeinheit diese Form der Bodenverwertung auf das Nachdrücklichste empfehlen. Trotzdem blieb nicht nur in Berlin die Anregung des Magistrats ohne praktischen Erfolg, es ist auch bis heute kein Fall zu verzeichnen, in welchem — mutatis mutandis — das zu Beginn der Bewegung von der Hamburger Genossenschaft gegebene Beispiel Nachahmung gefunden hätte. Den Grund hierfür bildet neben dem prinzipiellen Widerstande, welcher in einzelnen Städten die durch die Hausbesitzerinteressen beeinflußten Stadtverordnetenversammlungen derartigen Versuchen entgegenzusetzen pflegen,[2]) die weitverbreitete Anschauung, daß durch die Einräumung eines Erbbaurechtes die Gemeinde sich ihrer Verfügung über das ihr gehörige Grundstück in zu weitgehendem Maße entäußere und daß durch den Erbbauvertrag ausreichende Garantien dafür nicht geschaffen werden könnten, daß die Benutzung des Grundstücks dauernd in gemeinnützigem Sinne erfolge. Auch im Interesse der Baugenossenschaften selbst hat man aber von einer Verwendung des Rechtsinstituts abmahnen zu müssen geglaubt, indem

[1]) Vgl. Engel „Die moderne Wohnungsnot", 1875, S. 54; Beck „Förderung der gemeinnützigen Bautätigkeit etc.", S. 264.

[2]) Vgl. Beck, a. a. O., S. 264.

man einmal befürchtete, daß das wirtschaftliche Übergewicht, welches das Erbbaurecht zur Zeit seines Erlöschens dem Grundeigentümer verleiht, zu Mißbräuchen führen könne, andererseits darauf hinwies, daß namentlich in den letzten Jahren vor dem Ablauf des Vertrages das Interesse des Erbbauberechtigten an den Bauten schwinden und daß er deshalb dieselben vernachlässigen werde.[1]) Das erste dieser beiden Bedenken kann wohl überhaupt nur für den Fall Bedeutung beanspruchen, daß das Eigentum des Grund und Bodens sich in den Händen einer Privatperson oder einer Erwerbsgesellschaft befindet, nicht aber dort, wo die Einräumung eines Erbbaurechts von Seiten einer öffentlichen Körperschaft im sozialpolitischen Interesse erfolgt. Aber auch dem zweiten Bedenken, welches sich ebenfalls der Hauptsache nach auf Erfahrungen gründet, die in anderen Ländern bei Anwendung des Rechtsinstituts im freien Verkehr unter Privaten gemacht worden sind, würde durch eine zweckentsprechende Ausgestaltung des Erbbauvertrages unschwer begegnet werden können, wobei überdies nicht außer Betracht gelassen werden darf, daß eine Baugenossenschaft nach jeder Richtung hin gegen ihr eigenstes Interesse handeln würde, wollte sie die auf dem Grundstück von ihr erstellten Baulichkeiten geflissentlich vernachlässigen. Aus der gleichen Erwägung ergibt sich im übrigen die Bedeutungslosigkeit der Befürchtung, das Grundstück könne seiner gemeinnützigen Bestimmung entfremdet werden, während allerdings nicht bestritten werden kann, daß der Gemeinde für eine Reihe von Jahren oder

[1]) Vgl. zum Folgenden: „Die Wohnungsfürsorge etc.", S. 19 ff.

Jahrzehnten die Verfügung über die von ihr vergebenen Grundstücke entzogen wird. Aus dieser Tatsache kann indes nicht die Folgerung gezogen werden, daß das Institut des Erbbaurechts grundsätzlich zu verwerfen sei, vielmehr ergibt sich daraus nichts anderes, als daß die Gemeinden nur solche Grundstücke im Erbbaurecht vergeben dürfen, die sie in absehbarer Zeit nicht zu eigenen Zwecken benötigen werden. Da aber der Grundbesitz der deutschen Städte durchgängig einen recht erheblichen Umfang aufweist,[1]) werden solche Grundstücke im allgemeinen in mehr als ausreichendem Maße vorhanden sein.

Daß all den geltend gemachten Bedenken eine wesentliche Bedeutung nicht beizumessen ist, beweisen aber außer der theoretischen Prüfung derselben vor allem die außerordentlich günstigen Erfahrungen in denjenigen Fällen, in welchen die Reichsverwaltung auf Grund der ihr im Jahre 1902 gewährten Befugnis,[2]) Gelände im Erbbaurecht an Genossenschaften ausgegeben hat. Da die Bestimmungen der in diesen Fällen zur Anwendung gelangten im Reichsamte des Innern ausgearbeiteten Erbbauverträge in jeder Hinsicht als mustergiltig bezeichnet werden können und durchaus geeignet erscheinen, einer Verwendung des Erbbaurechts seitens anderer Stellen, insbesondere der Gemeinden, zur Grundlage zu dienen, gebührt ihnen nachdrücklichste Beachtung. War es beispielsweise dem „Dresdner Spar- und Bauverein“ doch nur auf Grund eines solchen Vertrages möglich, eine so imposante Leistung wie die

[1]) Vgl. „Statistisches Jahrbuch deutscher Städte für 1902“.

[2]) Vgl. oben, S. 89; „Die Wohnungsfürsorge etc.“, S. 9.

Erstellung der an 300 Familienwohnungen enthaltenden „Posadowsky-Wehner-Gruppe“ in Löbtau bei Dresden zu vollbringen.[1])

Das Erbbaurecht[2]) ist zufolge §§ 1012 ff. des deutschen Bürgerlichen Gesetzbuchs das veräußerliche und vererbliche Recht, auf dem Grundstücke eines Anderen ein Bauwerk zu haben. Für das Erbbaurecht gelten im allgemeinen die sich auf Grundstücke beziehenden Vorschriften des Gesetzes, auch kann für dasselbe ein besonderes Grundbuchblatt angelegt werden.[3]) Da das Gesetz mit seinen Bestimmungen über die Kennzeichnung der wesentlichen Begriffsmerkmale des Rechtsinstituts hinauszugehen absichtlich vermieden hat, weil „im Rechtsverkehr eine Übereinstimmung über den dem Rechte zuzugestehenden Inhalt fehle“,[4]) so ist es den beteiligten Parteien überlassen, in dem von ihnen abzuschließenden Erbbauvertrage Inhalt und Umfang ihrer gegenseitigen Rechte und Pflichten nach ihrem Ermessen festzulegen.

Da durch den Vertrag zwischen dem Reich und den Genossenschaften[5]) die Veräußerlichkeit nicht ausgeschlossen werden konnte, so mußte in anderer Weise Sicherheit dagegen geschaffen werden, daß die Grundstücke und die auf ihnen errichteten Gebäude während der Vertragsdauer ihrem ursprünglichen Zwecke entzogen würden oder der Spekulation

---

[1]) Vgl. Jahresberichte des „Dresdener Spar- und Bauvereins“, 1902/04.
[2]) Vgl. zum Folgenden: „Die Wohnungsfürsorge etc.“, S. 20 ff.
[3]) Vgl. „Grundbuchordnung“ vom 24. März 1897, § 7.
[4]) Vgl. „Motive zum Bürgerlichen Gesetzbuch f. d. D. R.“, S. 473.
[5]) Vgl. „Erbbauvertrag zwischen dem Reichsfiskus und dem Dresdener Spar- und Bauverein“ in „Die Wohnungsfürsorge etc.“, Anlagenband, S. 10 ff.

anheimfielen. Es ist daher die Verwertung des Erbbaurechts vertragsmäßig auf die Errichtung von Wohngebäuden mit kleinen Wohnungen für Arbeiter und gering besoldete Beamte sowie für sozial gleichstehende Personen, von Häusern, welche Wohlfahrtseinrichtungen für diese Mieter enthalten und von sonst erforderlichen Nebengebäuden beschränkt und die Genehmigung der Baupläne durch das Reichsamt des Innern zur Bedingung für die Errichtung dieser Gebäude gemacht worden. Die gleiche Genehmigung ist zu An-, Auf- und Umbauten, zur Einrichtung gewerblicher Anlagen, von Gastwirtschaften etc. erforderlich. Die Mietpreise dürfen entsprechend der vom Reichstage bei der Bewilligung des Wohnungsfürsorgefonds gefaßten Resolution nicht höher angesetzt werden, als dies die Aufwendungen für Verzinsung und Amortisation des aufgewendeten Kapitals sowie die Kosten der Verwaltung und Instandhaltung zuzüglich einer Reserve für unvorhergesehene Fälle erfordern. Endlich ist zugunsten des Reichsfiskus ein Vorkaufsrecht an dem Erbbaurecht und den auf Grund desselben errichteten Gebäuden bestellt.

Durch diese Bestimmungen, welche im wesentlichen dinglicher Natur sind und daher jedem etwaigen Erwerber des Erbbaurechts gegenüber gleichmäßig Geltung haben, dürfte auch für den Fall einer Veräußerung des Erbbaurechts eine den Absichten des Reichsfiskus entsprechende Ausnutzung und Verwertung desselben in genügendem Maße sichergestellt sein.

Denjenigen Genossenschaften gegenüber, die nicht ausschließlich aus Reichsangestellten bestehen, mußte dafür Sorge getragen werden, daß stets eine gewisse Anzahl von

Genosssenschaftswohnungen für Arbeiter und Beamte des Reichs bereitgehalten wird. Im Dresdener Erbbauvertrage ist ihre Zahl auf 25 % der auf dem Grundstück errichteten Mietwohnungen festgesetzt, sodaß also von den rund 300 in der „Posadowsky-Wehner-Gruppe" enthaltenen Wohnungen doch immer noch etwa 225 für die übrigen Genossenschaftsmitglieder bleiben.

Des weiteren sind in den Verträgen Bestimmungen getroffen, durch welche die fristmäßige und plangerechte Erbauung der Häuser, deren Erhaltung in gutem baulichen Zustande sowie ihre Versicherung gegen Feuerschaden und ihre Wiederherstellung nach einem Brande den Genossenschaften zur Pflicht gemacht wird.

Bei Zuwiderhandlungen der Genossenschaften gegen die angeführten Bestimmungen hat der Reichsfiskus die Wahl, ob er die Innehaltung des Vertrages, etwa im Prozeßwege, erzwingen oder die Aufhebung des Erbbaurechts verlangen will.

Durch die Darlehnsverträge, die in der Mehrzahl der Fälle neben dem Erbbauvertrag zwichen Reichsfiskus und Genossenschaft abgeschlossen werden, erfahren alle diese Sicherungsbestimmungen insofern noch eine wesentliche Ergänzung, als nach dem Inhalt derselben das gegebene Darlehn bei Zuwiderhandlungen gegen den Erbbauvertrag gekündigt werden kann. Die Androhung dieser Maßregel wird sich in der Regel als geeignetes Mittel erweisen, die Genossenschaft zu ordnungsmäßigem Verhalten zu veranlassen.

Der Erbbauzins, das heißt die Vergütung, welche der Erbbauberechtigte für die Benutzung des Grundstücks dem

Eigentümer zu zahlen hat, darf natürlich nicht so hoch bemessen werden, daß sie eine volle Verzinsung des Grundstückswertes darstellt. Denn der Eigentümer verzichtet ja nicht auf sein Eigentum, sondern er erhält sein im Laufe der Zeit meist wohl im Werte gestiegenes Grundstück nach Ablauf des Vertrages zurück und erwirbt außerdem noch das Eigentum an den darauf errichteten Baulichkeiten. Das Reich hat daher den Erbbauzins bisher stets auf 2 % des Grundstückswertes bemessen.

Die Dauer des Erbbaurechts ist auf 65—80 Jahre festgesetzt worden. Mit dem Erlöschen desselben sollen alle auf dem Grundstücke befindlichen baulichen Anlagen auf den Reichsfiskus übergehen. Um indes zu verhindern, daß die Genossenschaften in der der Beendigung des Erbbaurechts voraufgehenden Periode das Interesse an der Erhaltung der Baulichkeiten verlieren, soll ihnen der vierte Teil des durch sachverständige Ermittlung festzustellenden gemeinen Wertes, den dieselben bei Ablauf des Vertrages besitzen, erstattet werden. Diese Maßnahme dürfte ebenso sehr den praktischen Anforderungen wie der Billigkeit gerecht werden. Die Genossenschaften werden sich stets gegenwärtig halten, daß, je besser der Zustand ihrer Bauwerke ist, um so größer auch die Entschädigung sein wird, welche sie vom Fiskus zu beanspruchen haben. Der Fiskus seinerseits erleidet bei dieser Abmachung ebenfalls keinen Nachteil. Denn selbst wenn sich ergeben sollte, daß die Gebäude in so schlechter Verfassung sind, daß sie einen Gebrauchswert überhaupt nicht mehr haben, so würde von dem durch den Abbruchsunternehmer gezahlten Preise die Genossenschaft ein Viertel, der Fiskus dagegen drei Viertel erhalten.

Auch wenn aber das Erbbaurecht infolge Nichterfüllung der durch den Vertrag begründeten Verpflichtungen, besonders etwa wegen Nichtzahlung des Erbbauzinses vorzeitig erlischt, wird seine Aufhebung nicht ohne Gewährung einer angemessenen Entschädigung erfolgen können, da sonst die Beleihbarkeit desselben in Frage gestellt würde. Darum ist in den Verträgen bestimmt, daß im Falle eines Erlöschens während der ersten 40—50 Jahre die Zahlung des vollen Wertes der von der Genossenschaft errichteten Baulichkeiten zu erfolgen habe. Von da ab tritt eine allmähliche Verminderung der Entschädigung durch Absetzung prozentualer Quoten des Wertes ein. Geschähe dies nicht, wollte man während der ganzen Dauer des Erbbaurechts auch bei vertragswidrigem Verhalten der Genossenschaft den vollen Wert der Baulichkeiten zurückgewähren, so würde man auf ein absichtliches Zuwiderhandeln gegen die Vertragsbestimmungen geradezu eine Prämie setzen. Die Verträge sehen daher vom 40. bezw. 50. Jahre an eine Reduktion der Entschädigung um je 3 % für jedes weitere ablaufende Jahr vor, wodurch der Übergang von der Verpflichtung zum Ersatze des vollen Wertes bis zu der zum Ersatz eines Viertels in einfacher Weise vermittelt wird.

Gegenüber den bedeutenden Vorteilen, die das hiermit gekennzeichnete Verfahren den Baugenossenschaften besonders dadurch bietet, daß es sie der Sorgen um die Kapitalbeschaffung enthebt und ihnen genügendes und geeignetes Bauland zu einer sehr mäßigen Verzinsung seines Wertes zuführt, kommt den Verpflichtungen, die sie durch den Erbbauvertrag auf sich nehmen, keine erhebliche Bedeutung zu. Die Erfüllung eines großen Teiles derselben

liegt in ihrem eigensten Interesse, während die Verpflichtung, einen Teil der Wohnungen für die Angestellten der Reichsverwaltung zu reservieren, ein selbstverständliches Äquivalent für die vom Reich geleisteten Dienste darstellt und die den Genossenschaften auferlegte Bedingung, die Konzession des Reichs für Neubauten wie Abänderung- und Ergänzungsbauten einzuholen, als Beeinträchtigung der genossenschaftlichen Selbständigkeit kaum wird angesehen werden können.

Da in der kurzen Zeit seit den Jahren 1902 bereits an 8 größere Genossenschaften Baustellen im Umfange von insgesamt 86 ha in dieser Weise vergeben[1]) und die Erfahrungen bisher durchweg sehr günstige sind, steht zu erwarten, daß das Reich in seinem Vorgehen nach dieser Richtung festbleiben wird. Vielleicht, daß im Laufe der nächsten Jahre nun auch die Gemeinden aus ihrer bisher so streng gewahrten Passivität heraustreten und den Versuch machen, durch die Anwendung dieses zukunftsreichen Rechtsinstituts den in ihren Bezirken arbeitenden Genossenschaften die schwierige Aufgabe der Grundstückbeschaffung zu erleichtern.

---

### 5. Die Bautätigkeit.

Sind durch die Sicherstellung der zur Durchführung ihrer baulichen Aufgaben erforderlichen Mittel und durch die Beschaffung geeigneten Baulandes von den Genossenschaften erst einmal die schwierigsten Vorarbeiten erledigt,

[1]) Vgl. oben S. 40; „Die Wohnungsfürsorge etc.“, S. 24.

so pflegen der eigentlichen Bautätigkeit, die dann ihren Anfang nehmen kann, keine erheblichen Hindernisse entgegenzustehen. Was gebaut werden soll und wie man nach Maßgabe der bestehenden Verhätnisse wird bauen können, darüber wird man sich in der Regel nicht lange uneins sein, obgleich auch diese Fragen selbstverständlich eingehend erwogen werden. Ihre Entscheidung pflegt aber durch mancherlei Umstände erleichtert zu werden, indem etwa die Gestalt des erhaltenen Baulandes von vornherein bestimmte Möglichkeiten der Bebauung ausschließt, andere nahelegt, oder indem von Anbeginn den Genossen ein bestimmter Haustypus als Ideal vorschwebt, oder indem ein sachverständiger Genosse oder Freund der Genossenschaftsbestrebungen die Mehrheit für einen von ihm entworfenen Plan zu gewinnen weiß. Als eine wesentliche Hilfe bei der Wahl der Haustypen und der Bauart haben sich die zum Teil auf dem Wege des Preisausschreibens gewonnenen Musterbaupläne und Musterbauregeln erwiesen, die besonders neubegründeten Genossenschaften auf ihren Wunsch von den Verbänden oder den Wohnungsfürsorgevereinen zur Verfügung gestellt werden.

Geteilt sind hingegen häufig in den einzelnen Genossenschaften und sind auch prinzipiell in der Bewegung die Ansichten darüber, wer bauen, das heißt, wer die Leitung des Baues und die Ausführung der Bauarbeiten übernehmen soll.[1])

---

[1]) Vgl. zum Beispiel Wohlgemut-Schneider, a. a. O., S. 156 ff.; „Tätigkeitsbericht des Arbeiter-Bauvereins zu Ellerbeck für das Jahr 1902", 1903, S. 7; „Geschäftsbericht des Konsum-, Bau- und Sparvereins Produktion zu Hamburg für 1902", 1903, S. 4.

Vielfach meint man, daß die Genossenschaft, um eine unbedingte Garantie dafür zu haben, daß die Ausführung der Bauten völlig nach ihren Absichten und Wünschen erfolge, die Bauleitung auf jeden Fall selbst in der Hand behalten müsse. Allerdings ist das auch in vielen Fällen recht zweckmäßig und es erscheint durchführbar um so eher, als im Vorstand und im Aufsichtsrat meist mehrere sachverständige Genossen zu sitzen pflegen oder doch die sachverständigen Elemente der Genossenschaft ohne Schwierigkeit sich in einer besonderen Baukommission vereinigen lassen, welche dann, zumal wenn ihr noch ein befreundeter Architekt oder etwa ein städtischer Baubeamter zur Seite steht, sehr wohl in der Lage ist, die Vorberatung und Bearbeitung der Bauangelegenheiten wie besonders die Leitung und Beaufsichtigung der Bautätigkeit zu übernehmen. Die Vergebung der Arbeiten pflegt in solchem Falle auf dem Wege der Submission zu erfolgen, wenn die Genossenschaft nicht bereits auf Grund ihrer früheren Bautätigkeit über einen festen Stamm zuverlässiger Handwerker verfügt. Diejenigen Genossen, welche selbst Bauhandwerker sind, pflegen es hierbei als selbstverständlich anzusehen, daß sie bei der Vergebung der Arbeiten in erster Linie berücksichtigt werden, ja, nicht selten ist wohl dieser und jener Handwerker einer Baugenossenschaft nur in der Hoffnung beigetreten, sich auf diese Weise ein Feld lohnender Arbeit zu erschließen. Derartigen Erwartungen kann die Genossenschaft natürlich nicht entsprechen. Für sie kommt es in erster Linie darauf an, solide und preiswert zu bauen, und sie kann es den betreffenden Genossen nur anheimstellen, auf Grund der erfolgten Ausschreibung

gleichfalls ihre Offerten einzureichen, welche sie dann, falls die darin aufgestellten Bedingungen nicht wesentlich ungünstigere und die Genossen für zuverlässige Arbeit bekannt sind, vor den Übrigen bis zu einem gewissen Grade bevorzugen kann. Um die Baukosten herabzusetzen, lassen einzelne Genossenschaften die Baumaterialien nicht mehr von den Handwerkern selbst liefern, sondern beziehen sie direkt von den Ziegeleien, Fabriken etc.[1]) Da sie teilweise recht große Quantitäten benötigen und als pünktliche Zahler bekannt sind, werden ihnen dabei gewöhnlich recht günstige Bedingungen gestellt. Um diese einem weiteren Kreise auch kleinerer Organisationen zugänglich zu machen, geht man neuerdings darauf aus, mehrere Genossenschaften zu gemeinschaftlichem Materialienbezuge zu veranlassen.[2])

Im allgemeinen wird der Modus, daß die Genossenschaft die Leitung der Bautätigkeit selbst in der Hand behält und nur die einzelnen Arbeiten an die Handwerker ausgibt, für kleinere Organisationen der nächstliegende, und geeignet und nützlich wird seine Anwendung besonders in den Fällen sein, wo kleinere Häuser, sei es zum Erwerb durch die Genossen, sei es zur Vermietung, in nicht sehr großer Zahl zu gleicher Zeit gebaut werden sollen. Für den Bau von kleinen Erwerbshäusern ist vereinzelt sogar noch eine andere Methode in Anwendung gelangt,[3]) deren Grundgedanke bereits um die Mitte der sechziger Jahre

[1]) Vgl. zum Beispiel Ruprecht „Gesunde Wohnungen", 1895 S. 86/87.

[2]) Vgl. „Festschrift des Rheinischen Vereins etc.", S. 15.

[3]) Vgl. Berthold, a. a. O., S. 31 ff., 68 ff.

vorigen Jahrhunderts von Sonnemann ausgesprochen war, im ganzen aber bisher keineswegs genügend fruchtbar gemacht worden ist. Nach Sonnemanns Idee[1]) sollte in der Baugenossenschaft ein jeder Genosse bauen „nach seinen speziellen Bedürfnissen, nach seinem eigenen Plane, und dennoch wohlfeil, da die Genossenschaft ihm ihre Bauhandwerker zur Verfügung stellt, mit welchen sie die billigsten Akkordsätze vereinbart hat.“ Durch die unmittelbare Beobachtung der Erscheinungen des praktischen Lebens kam später Landrat Berthold, der Begründer des „Spar- und Bauvereins zu Blumenthal“ dazu, diesen Gedanken in der von ihm geschaffenen Organisation zu verwirklichen. Seit langem hatte er wahrgenommen, daß, so vorsorglich und überlegt die großen industriellen Betriebe seines Kreises bei der Errichtung ihrer Arbeiterhäuser verfuhren, so gefällig und zweckmäßig ihre Bauten sich darstellten, die Arbeiter, für welche sie bestimmt waren, in der Regel allerlei Ausstellungen daran zu machen hatten und sich anscheinend nie ganz heimisch darin fühlten. Wo dagegen ein Arbeiter sich selbst ein Haus baute, war er „vom ersten Spatenstich mit voller Seele und ganzer Kraft dabei. Keine freie Stunde, die er nicht auf dem Bauplatz verbracht hätte, sei es, um zu beaufsichtigen, sei es, um das Gärtchen schnell in Stand zu bringen. Leben und Streben von Anfang an; oft gewiß unverständig, wie wenn er den eigenen wertvollen Tagelohn versäumte, um beim Häuschen irgend einen Handlangerdienst zu tun, den eine gedungene Arbeiterskraft besser und viel billiger hätte

[1]) Vgl. Lange-Sonnemann, a. a. O., S. XVIII/XIX.

leisten können; aber immer doch unvergleichlich anregend und hebend, Kräfte und Willen stählend. In das tiefste Wesen drang diese Freude am eigenen Besitz; für Viele war der Bau des eigenen Häuschens der Ausgangspunkt für eine neue Entwicklung; und das Häuschen, welches so aus der Erde wuchs, wurde für seinen Herrn ein ganz anderes Ding als das fertig bezogene. Es war ihm das Werk des eigenen Schaffens, mit dem er sich verwachsen fühlte; auch in seinen Fehlern und Mängeln ihm lieber und vertrauter als das, was ohne sein Zutun und seine Teilnahme entstanden war.“ [1])

Durch diese Beobachtungen wurde Berthold darauf geführt, in dem von ihm begründeten Bauverein die Genossen, soweit es irgend angängig war, selbst bauen zu lassen. Er verhehlte sich nicht, daß mit einem solchen Unternehmen manche Mängel verknüpft sein mußten. Wenn man jeden Einzelnen nach seiner Neigung und seinen Plänen bauen ließ, mußte manches unzweckmäßiger und kostspieliger werden, als wenn die Genossenschaftsverwaltung in größerem Maßstabe selber baute. Trotzdem ist es in der Genossenschaft Grundsatz geworden, daß jeder Genosse nach demjenigen Plane bauen konnte, der ihm zusagte, und daß er sich diejenigen Bauhandwerker auswählen durfte, die ihm genehm waren. Die Gefahren, die ein so weitgehendes Selbstbestimmungsrecht des Einzelnen mit sich führen kann, sind bis heute nicht Wirklichkeit geworden, da man ihnen auf die verschiedenste Weise vorgebeugt hat. Es ist ja selbstverständlich, daß die Haus-

[1]) Vgl. Berthold, a. a. O., S. 33.

typen, die die Genossen sich wählen, unter einander keine allzugroßen Verschiedenheiten aufweisen werden. In Blumenthal sind es beispielsweise zwei Typen, welche dem Bau immer wieder zu Grunde gelegt werden, und da die Genossenschaft im Laufe ihrer langjährigen Tätigkeit eine große Zahl von Bauplänen angesammelt hat, ist es begreiflich, daß die bauenden Genossen trotz der grundsätzlichen Freiheit der Wahl, die ihnen zusteht, stets einen dieser Pläne ihrem Bau zum Muster nehmen. Außerdem hat die Genossenschaft natürlich längst, wie sich das Sonnemann dachte, „ihre Bauhandwerker", und da diese auf die Genossenschaftshäuser eingearbeitet sind, wird nur ausnahmsweise ein Genosse es mit anderen versuchen wollen, die der Genossenschaft ferner stehen. Für alle Fälle hat übrigens die Genossenschaft sich ausbedungen, daß die mit den Handwerkern vereinbarten Preise ihrer Genehmigung bedürfen, und daß jeder Handwerker, der sich einmal als unzuverlässig erwiesen hat, dauernd von der Liste der zugelassenen Unternehmer gestrichen wird. Um außerdem die Genossen selbst vor Benachteiligungen zu schützen und ihnen den Abschluß der Verträge mit den Handwerkern zu erleichtern, sind von einem Architekten Mustervorschriften[1]) aufgestellt worden, nach deren Maßgabe die Erd-, Maurer-, Zimmerer-, Dachdeckerarbeiten sowie die innere Ausstattung des Hauses durch Tischler, Schlosser, Klempner, Glaser und Maler zu bewerkstelligen sind.

So beachtenswert das damit eingeschlagene Bau-

[1]) Vgl. Berthold, a. a. O., S. 147 ff.

verfahren indes erscheinen mag, so wenig geeignet dürfte es sein, bereits in größeren Genossenschaften, wo es oft eine beträchtliche Anzahl von Häusern auf einmal herzustellen gilt, so weitgehende Konzessionen an die individuellen Bedürfnisse und Neigungen der späteren Hauseigentümer zu machen. Für Genossenschaften, deren Tätigkeit im Bau von Miethäusern größeren Umfangs besteht, ist es der Natur der Sache nach unanwendbar. Für solche Genossenschaften wird es aber in den meisten Fällen nicht einmal möglich sein, die Leitung und Beaufsichtigung der Bautätigkeit selbst in die Hand zu nehmen. Dazu gehört ein so ausgedehntes Maß von bautechnischen Kenntnissen sowohl wie von Zeit und Muße, daß dort, wo nicht etwa durchaus sachverständige und besoldete Vorstandsmitglieder sich dieser Aufgabe widmen können, kein anderer Weg bleibt, als die Vergebung der gesamten Erstellungsarbeit in Generalentreprise. Das Mißtrauen, welches in weiten Kreisen gegen dieses Verfahren besteht, dürfte in der Regel der Begründung entbehren. Natürlich ist es erforderlich, daß die Genossenschaftsverwaltung bei der Auswahl des Generalunternehmers die größte Vorsicht gebraucht und daß sie, falls sich ihr nicht ein bestimmter Unternehmer durch seine Qualifikation von selbst empfiehlt und sie den Weg der Submission zu betreten genötigt ist, nur nach sehr eingehender Abwägung jedes Für und Wider ihre Entscheidung trifft. Dies ist um so nötiger, als gewiß der Unternehmer, dem von vornherein nur eine bestimmte Summe für den Bau zur Verfügung steht, in die Versuchung kommen kann, an Stellen zu sparen, wo ein Sparen am wenigsten am Platze, aber vielleicht eine

Kontrolle der geleisteten Arbeiten durch die Genossenschaft sehr schwer ist. Der Vorstand und die Baukommission behalten also auch hier durchaus ihre wichtige Aufgabe, über der korrekten Ausführung der sämtlichen Bauarbeiten auf das Genaueste zu wachen, nur ist ihre Tätigkeit keine leitende sondern eine nachprüfende, und nur wenn sich erhebliche Mängel in der Ausführung zeigen, werden sie positiv einzugreifen haben. Daß es in einem solchen Falle sich nicht stets empfiehlt, auf dem Wortlaut der zu Beginn getroffenen Abmachungen zu bestehen, sondern, soweit sich im Fortschreiten der Bautätigkeit die Notwendigkeit dazu ergibt, der Inhalt der Vereinbarungen abgeändert werden muß, ist selbstverständlich. Ein allzu steifes Festhalten an dem, was man anfangs für richtig angesehen, besonders auch an dem zunächst für den Bau aufgestellten Kostensatz, hat sich nicht selten später gerächt.

---

### 6. Die Übermittelung der Häuser und Wohnungen an die Genossen.

Sind die in Angriff genommenen Bauarbeiten soweit geführt, daß man sich ein Bild davon, wie die Wohnräume nach ihrer Fertigstellung sich ausnehmen werden, machen kann, so wird es Aufgabe der Verwaltung, die Erwerber bezw. Mieter der Häuser und Wohnungen zu ermitteln und die Vereinbarungen mit ihnen zu treffen, auf Grund deren sie später in den erwünschten Besitz gelangen.

Die Berechtigung zum Erwerb eines Hauses wird in der Regel an die Bedingungen geknüpft, daß der betreffende Genosse bereits eine gewisse Zeit, etwa ein Halbjahr oder ein Jahr, Mitglied der Genossenschaft ist, und daß er einen bestimmten Teil des von ihm erworbenen Geschäftsanteils, etwa 25 oder 50 %, ordnungsmäßig eingezahlt hat. Außerdem verlangen einzelne Genossenschaften den Besitz einer unkündbaren Spareinlage, die beim Hauserwerb als Anzahlung angerechnet wird.

Die Übermittelung der Erwerbshäuser pflegt dann im allgemeinen in der Weise zu erfolgen, daß zunächst, nach ihrer Fertigstellung im Rohbau, sämtlichen in Betracht kommenden Genossen davon Mitteilung gemacht wird, wieviel Häuser zu vergeben, wo sie belegen, wie sie nach Größe und Ausstattung beschaffen sind und wie hoch sich voraussichtlich der Erwerbspreis für das einzelne Haus stellen wird. Außerdem wird ein Termin bestimmt, bis zu welchem die Anmeldungen der Bewerber einzureichen sind. In der Frist bis zu diesem Termin können die Häuser besichtigt und weitere Auskünfte bei der Verwaltung eingeholt werden. Auch muß jene Mitteilung an die Genossen natürlich so rechtzeitig erfolgen, daß diese noch in der Lage sind, die Mietwohnung, welche sie etwa innehaben, zu kündigen. Dann treffen die Reflektanten ihre Wahl unter den ausgeschriebenen Häusern. Da indes die Genossenschaft gewöhnlich eine geringere Zahl von Häusern herstellt als sie Reflektanten erwarten darf und daher meist mehrere Genossen sich um ein Haus bewerben werden, muß eine Entscheidung zwischen ihnen auf irgendwelche Art getroffen werden. Es liegt nahe, die

Dauer der Mitgliedschaft der Bewerber zur Grundlage für diese Entscheidung zu machen. Da aber bei steter Anwendung des Grundsatzes, daß dem am längsten der Genossenschaft angehörenden Bewerber jedesmal das Haus zuzusprechen sei, sicherlich viele Außenstehende im Hinblick auf die meist recht große Zahl der Genossen, die noch kein Haus hat erhalten können, vom Eintritt abgeschreckt werden würden, empfiehlt sich dies Verfahren nicht. Man ist deshalb auch fast durchweg dazu übergegangen, zwischen mehreren berechtigten Bewerbern das Los entscheiden zu lassen. Wollte man hierbei jedem Bewerber nur ein Los zuteilen, so könnte es sich leicht treffen, daß einzelne langjährige Genossen sich mehrere Jahre hindurch vergeblich um ein Haus bemühen, während es erst kürzlich beigetretenen Genossen gelingt, ein solches zu erhalten. Es erscheint daher sehr zweckmäßig, den älteren Mitgliedern mehrere Lose zu geben, etwa pro Jahr der Mitgliedschaft ein Los, und für die über eine bestimmte Zahl von Jahren hinausliegenden Mitgliedschaftsjahre je zwei Lose. Auf diese Weise werden die Schwierigkeiten und Ungerechtigkeiten, die die Verteilung der Häuser mit sich führt, am ehesten behoben. Ist die Frau eines Genossen ebenfalls Mitglied der Genossenschaft, so erhält sie am besten Lose nach gleichem Maße, die zu denen des Mannes zu zählen sind. Dies Verfahren bildet heute die Regel, während man sich erfreulicher Weise gehütet hat, die Zahl der Lose nach der Zahl der erworbenen Anteile oder der Höhe der Geschäftsguthaben zu bemessen. Dadurch würde man nur erreichen, daß weniger vermögende Mitglieder, die der Leistungen der Genossenschaft am

stärksten bedürfen, hinter den vermögenden zurückstehen müssen.

Ist die Verteilung der Häuser erfolgt, so werden seitens der Verwaltung die Verträge mit den einzelnen Genossen abgeschlossen, in welchen ihre Rechte und Pflichten aus dem Besitz festgelegt sind. Nach Fertigstellung der Baulichkeiten können sie einziehen, werden aber meist nicht gleich Eigentümer, sondern erst nach Abzahlung eines bestimmten Teiles der Erwerbssumme, gewöhnlich eines Drittels, werden sie an Stelle der Genossenschaft grundbuchlich als Eigentümer eingetragen, während sie bis dahin eine Mittelstellung zwischen Mieter und Eigentümer einnehmen. Eine besondere Anzahlung wird gewöhnlich nicht verlangt, kann aber natürlich in beliebiger Höhe geleistet werden. Meist haben die Genossen den Hauswert mit etwa 6 % zu verzinsen, wovon etwa 4 % als Miete, 2 % als Abzahlung gelten. Nach der Auflassung sind nur noch die restierenden zwei Drittel des Wertes als erste Hypothek zu verzinsen, durchschnittlich mit $3^1/_2$ –4 %.

Wesentlich einfacher ist das Verfahren natürlich in den Fällen, in welchen einem Genossen ein Haus nach seinen Wünschen erbaut worden ist, wenn er entweder das erforderliche Bauland oder einen bestimmten Teil der Bausumme vorher beigebracht hatte. Auch eine bestimmte Dauer der Mitgliedschaft pflegt dabei nicht zur Bedingung gemacht zu werden.

Die Vermietung der Wohnungen in den neuerbauten Häusern der Miethausgenossenschaften findet im allgemeinen nach ähnlichen Grundsätzen statt wie die Übermittelung der Erwerbshäuser. Mitteilung an die Genossen,

Besichtigung der Wohnungen, Auswahl oder Verlosung gehen auch hier dem Abschluß des Vertrages voraus, der meist am Verlosungstage selbst an einer in der Nähe gelegenen Stelle zu erfolgen pflegt. In bereits bewohnten Häusern übernimmt der Verwalter die Vermietung der frei werdenden Wohnungen. Jeder Hausverwalter pflegt eine Bewerberliste zu führen, in welche sich die Bewerber um eine Wohnung des betreffenden Hauses unter Vorzeigung ihres Quittungsbuches und genauer Angabe der Art der gewünschten Wohnung eintragen lassen müssen. Nur diese Bewerber werden dann vom Freiwerden entsprechender Wohnungen benachrichtigt.

Können nicht sämtliche Wohnungen an die Genossen vermietet werden, so ist die Verwaltung befugt, sie freihändig an Nichtmitglieder abzugeben. Die Mehrzahl der Genossenschaften hat sich diesen Weg von vornherein dadurch offen gehalten, daß in den Statuten nur die „Vermietung von Wohnungen“ ohne ausschließliche Beschränkung auf den Genossenkreis als Zweck angegeben ist. Um die Genossenschaft vor Mietausfällen zu sichern erscheint ein solches Verfahren sehr zweckmäßig.

## C. Die Erfolge.

### 1. Die Häuser und Wohnungen.

Nach drei Richtungen waren in der Hauptsache die Ziele der deutschen Baugenossenschaften gelegen. Sie wollten in erster Linie Häuser und Wohnungen errichten, welche im Unterschiede von den durch die gewerbsmäßige

Bautätigkeit dargebotenen den Bedürfnissen und Wünschen der wohnungsuchenden Familien wirkliche Befriedigung verschafften, also von den erheblichen Mängeln in technischer, hygienischer und ästhetischer Hinsicht frei waren, die mit dem bisherigen System der Wohnungsproduktion notwendig verknüpft zu sein schienen. Kam es nicht so sehr darauf an, die Preise für die erstellten Wohnungen unbedingt niedriger zu normieren, als die private Tätigkeit sie forderte, ja, mußte man meist von vornherein mit der Tatsache rechnen, daß ein Heruntergehen unter die ortsüblichen Preise in Anbetracht der hohen Boden- und Baukosten ausgeschlossen sein werde, so durfte doch andererseits das Streben, eine Verbesserung der Wohnungen herbeizuführen, auf keinen Fall eine Verteuerung derselben zur Folge haben, wenn anders die Genossenschaften nicht, was sie mit der einen Hand gaben, mit der anderen nehmen wollten. In zweiter Linie strebte man, derjenigen Tendenz in der Entwickelung unserer Wohnverhältnisse entgegenzuwirken, auf Grund deren eine stets wachsende Zahl von Familien, besonders solcher der unteren Bevölkerungsschichten, des eigenen Heims sich beraubt und sich genötigt sah, in ein Mietverhältnis zu einem gewerbsmäßigen Wohnungsvermieter zu treten. Soweit angängig, sollte die genossenschaftliche Organisation auch solchen Familien, die aus eigener Kraft nicht dazu imstande waren, zum Besitz eines eigenen, kleinen Hauses verhelfen, und dort, wo nach Lage der Dinge diese Möglichkeit ausgeschlossen war, sollte wenigstens durch den Mietvertrag zwischen der die Wohnungen darbietenden Genossenschaft und dem Mietgenossen ein Rechtsverhältnis geschaffen werden,

welches diesen den Mangel eines zu eigen besessenen Hauswesens nicht allzu schmerzlich empfinden ließ. Hiermit nicht genug sollte indes gleichzeitig die Aufgabe der genossenschaftlichen Organisationen darin bestehen, zwischen den ihr angehörigen Familien eine neue Art sozialer Verbindung zu schaffen, welche sie aus der ökonomischen und geistig-sittlichen Isolierung befreite, in welche die neuzeitliche Wirtschaftsentwicklung sie notwendig hatte führen müssen, und sollte schließlich die genossenschaftliche Arbeit eine Bedeutung über den engeren Rahmen ihrer eigentlichen Tätigkeit hinaus dadurch erlangen, daß sie bahnbrechend wirkte im Sinne einer großzügigen, für eine durchgreifende Besserung unserer Wohnverhältnisse so dringend erforderlichen Wohnungsreform.

Wie weit, so ist man zu fragen berechtigt, ist die Tat dem Wollen gerecht geworden? Welches sind die Erfolge, welche die baugenossenschaftliche Entwicklung der jüngsten Zeit in den anderthalb Jahrzehnten seit 1889/90 gezeitigt hat?

Was am offenbarsten von diesen Erfolgen zu Tage liegt, sind die baulichen Leistungen der deutschen Genossenschaften,[1]) deren Umfang und Wert also an erster Stelle

[1]) Vgl. für den ganzen folgenden Abschnitt besonders: „Jahr- und Adreßbuch der Erwerbs- und Wirtschaftsgenossenschaften im Deutschen Reiche", 1905, S. 442/43; „Festschrift des Rheinischen Vereins etc.", 1902, Teil II; „Sonderbericht der Landesversicherungsanstalt Hannover über die Förderung des Baues von Arbeiterwohnungen bis zum 1. Januar 1903", 1903; „Zweiter Jahresbericht des Westfälischen Vereins zur Förderung des Kleinwohnungswesens zu Münster i. W.", 1903; Hansen „Die Baugenossenschaften in Schleswig-Holstein", Arbeiterfreund, Jahrg. 1900, S. 316 ff.; „Protokoll des 8. Verbandstages des Verbandes der auf der Grundlage des gemeinschaftlichen Eigentums stehenden deutschen Baugenossenschaften", 1904, Anhang; „Die Wohnungsfürsorge etc.", S. 132 ff.

zu ermitteln sein wird, wenn man jenen Fragen die Antwort suchen will.

Es ist bei der Wichtigkeit der Sache auf das lebhafteste zu bedauern, daß es bis heute an einer Statistik fehlt, die uns über die gesamte bauliche Leistung der Baugenossenschaften unterrichtete. Bei der Fülle von Schwierigkeiten, die sich dem Versuch einschlägiger Ermittelungen von privater Seite entgegenstellen, muß die Aufgabe, eine solche Statistik zu beschaffen, den öffentlichen Organen, insbesondere der Preußischen Zentral-Genossenschaftskasse und dem Kaiserlichen Statistischen Amt zugewiesen werden. Das erstere Institut hat auch bereits geeignete Schritte unternommen, kann indes vorläufig nur über die Leistungen von 166 Genossenschaften berichten.[1]) Danach hatten im Jahre 1903 166 Genossenschaften mit 50 429 Mitgliedern 3954 Häuser und in diesen 14277 Wohnungen fertiggestellt. Die gesamten Herstellungskosten der Häuser einschließlich des Bodenwertes beliefen sich auf 67 803 165 Mark.

Nach einer von mir nach anderen Quellen angefertigten Zusammenstellung hatten im gleichen Jahre 267 Genossenschaften mit 67 924 Mitgliedern 3814 Häuser mit 17 620 Wohnungen im Werte von 81 538 069 Mark hergestellt. Aus diesen beiden Zahlenreihen auf dem Wege bloßer Durchschnittsberechnung ein Bild der Leistungen sämtlicher Genossenschaften herstellen zu wollen, dürfte deshalb nicht angängig sein, weil diejenigen Genossenschaften, welche an die Zentral-Genossenschaftskasse bezw. an die Verbände

[1]) Vgl. „Jahr- und Adreßbuch etc.“, 1905, S. 442.

berichtet haben, deren Materialien ich meine Zusammenstellung in der Hauptsache entnommen habe, im allgemeinen denjenigen, welche keine Berichte einsandten, an Leistungen voranstehen werden, obgleich sich auch unter ihnen eine beträchtliche Anzahl recht kleiner Organisationen findet, die oft überhaupt noch keine Bautätigkeit zu verzeichnen haben. Daß die berichtenden Organisationen im ganzen die leistungsfähigeren sind, geht schon daraus hervor, daß ihre durchschnittliche Mitgliederzahl eine höhere ist als man sie erhält, wenn man die Gesamtzahl der Baugenossenschaftsmitglieder der Gegenwart auf die Gesamtzahl der Genossenschaften verteilt.[1]) Man wird aber vielleicht nicht zu sehr fehlgehen, wenn man die gesamte Bauleistung der bestehenden 588 Genossenschaften dadurch zu eruieren versucht, daß man die auf oben bezeichnetem Wege gewonnenen, zu günstigen Zahlen um so viel Teile herabsetzt, wie die tatsächliche Mitgliederzahl geringer ist als die auf jene Weise ermittelte. Mit allem Vorbehalt könnte man dann die baulichen Leistungen der deutschen Genossenschaften auf 7500 Häuser mit 30 000 Wohnungen im Werte von 150 Millionen Mark veranschlagen.

Selbst wenn man annimmt, daß diese Schätzung hinter der Wirklichkeit um Einiges zurückbleibt, wird man sich angesichts dieser Zahlen dem Eindruck nicht verschließen können, daß das erzielte „Gesamtresultat im Vergleich zu dem vorhandenen Notstand ein traurig geringfügiges ist.“[2]) Der normale Bevölkerungszuwachs des

[1]) Vgl. oben S. 60.

[2]) So Albrecht „Bau von kleinen Wohnungen etc.“, S. 35.

deutschen Volkes erfordert gegenwärtig eine jährliche Produktion von rund 125 000 Kleinwohnungen im Werte von 450—480 Millionen Mark, während der gesamte Bestand an Kleinwohnungen bei einer Bevölkerungszahl von 56 Millionen sowie unter der Annahme, daß in Stadt und Land mindestens 70 % der Bevölkerung sich mit solchen Wohnungen begnügen müssen und daß auf eine Familie 5 Köpfe zu rechnen sind, auf rund 8 Millionen geschätzt werden kann.[1]) Vermag also die gesamte Bauleistung der deutschen Genossenschaften kaum den vierten Teil des jährlichen Neubedarfs an Wohnungen zu decken, so verschwindet sie völlig neben der Riesenzahl von Wohnungen, welche das deutsche Volk insgesamt zur Befriedigung seines Wohnbedürfnisses beansprucht.

Aber wenn es auch durchaus nützlich und wünschenswert ist, daß diese Zahlenverhältnisse recht nüchtern ins Auge gefaßt werden, so hieße es doch ein völlig falsches Maß an die Dinge legen, wollte man auf solche Weise den Wert der genossenschaftlichen Bautätigkeit zu bestimmen versuchen. Zu diesem Zwecke darf die Frage nicht lauten: in welchem Verhältnis steht die genossenschaftliche zu den übrigen Formen der Wohnungsproduktion? sondern vielmehr: in welchem Maße ist es der genossenschaftlichen Bautätigkeit gelungen, den Ansprüchen derjenigen Familien gerecht zu werden, welche von ihr eine Befriedigung ihres Wohnbedürfnisses gefordert und erhofft haben? Mit anderen Worten: ein wie großer Teil der Mitglieder einer Genossen-

[1]) Vgl. Strauß „Die praktische Lösung der Wohnungsfrage", 1905, S. 7/8.

schaft befindet sich im Durchschnitt jeweils im Besitze einer Wohnung oder eines Hauses? Betrachtet man nun die Zahlen der jährlichen Geschäftsberichte, die über diese Frage Aufschluß geben, hält man also nur die Zahl der Genossenschaftsmitglieder eines Jahres mit der Zahl der erstellten Wohngelegenheiten zusammen, so erscheint zunächst auch ihr Verhältnis als ein recht wenig günstiges. Dabei ist indes zunächst einmal darauf zu achten, daß in den Berichten immer nur die im Geschäftsjahre bereits fertiggestellten Häuser aufgeführt werden, die in Angriff genommen wurden zu einer Zeit, da die im Verlauf des Jahres beigetretenen Mitglieder der Genossenschaft noch nicht angehörten. Da es von vornherein ausgeschlossen ist, für diese noch im gleichen Jahre Wohnungen zu schaffen, müßten sie aus der Vergleichung eigentlich ausscheiden und es müßten die Ziffern für die erstellten Wohngelegenheiten mit den Mitgliedsziffern des Vorjahres in Parallele gestellt werden. Auch so wird das Bild aber noch ein falsches, wenn man unberücksichtigt läßt, daß eine in den einzelnen Genossenschaften allerdings verschieden große Zahl von Mitgliedern garnicht zu dem Zwecke beigetreten ist, ihr eigenes Wohnbedürfnis durch die genossenschaftliche Bautätigkeit decken zu lassen. In erster Reihe unter ihnen stehen diejenigen Arbeitgeber, welche im Interesse der Wohnungsfürsorge für ihre Angestellten die Mitgliedschaft erwerben, darunter auch öffentliche Körperschaften, insbesondere die Gemeinden. Neben diesen kommen die mitunter recht zahlreichen Personen in Betracht, die ihre Sympathie für die genossenschaftlichen Bestrebungen praktisch durch den Erwerb von

Geschäftsanteilen bezeigen wollen. Es ist außerdem nicht selten, daß auch die Frauen der Genossen sich als Mitglieder aufnehmen lassen, um dadurch die Aussichten der Familie auf baldige Erlangung einer Wohngelegenheit zu verbessern.

Aber wenn sich auch durch die Korrekturen, die im Hinblick hierauf an dem Verhältnis der jeweiligen Wohnungszahl zum Mitgliederbestand vorgenommen werden müssen, dies Verhältnis im gewissen Grade zugunsten der Baugenossenschaften verschiebt, so liegen doch gleichzeitig stets weitere wichtige Gründe vor, aus denen ein Zurückbleiben der Bautätigkeit hinter den gestellten Ansprüchen erklärlich wird. In der ersten Zeit des Bestehens pflegen die Sorgen um die ausreichende Finanzierung des Unternehmens und um die Beschaffung geeigneten Baulandes den Verwaltungen soviel zu schaffen zu machen, daß gewöhnlich im Laufe der ersten Jahre nur ein geringer Bruchteil der Genossen mit Wohngelegenheiten versorgt werden kann. Sind im weiteren Verlaufe dann Mittel und Wege gefunden, jene Hauptschwierigkeiten zu beheben, hat die Verwaltung sich neben den erforderlichen Verbindungen selbst eine gewisse Geschäftsroutine verschafft und ist die ganze Organisation zu leidlicher Stabilität gelangt, so kann die Bautätigkeit ein etwas flotteres Tempo einschlagen. Trotzdem pflegt die Zahl der Genossen, die in einem gegebenen Zeitpunkt mit Wohngelegenheiten versorgt ist, auch bei längerem Bestehen der Genossenschaften nicht erheblich über $^1/_4$—$^1/_3$ des jeweiligen Mitgliederbestandes hinauszugehen.

So hatten die 267 Genossenschaften, über deren Tätigkeit ich Materialien erhalten konnte, von ihren 67 924

Mitgliedern 17 620, also rund 1/4 mit Wohnungen und Häusern versorgt. Auch die Geschäftsberichte einzelner Genossenschaften von längerem Bestande zeigen dasselbe Bild. Für zwei bedeutendere Miethausgenossenschaften, den „Beamten-Wohnungsverein“ zu Kassel und den „Spar- und Bauverein“ zu Dortmund ließen sich folgende Zahlen ermitteln:[1])

| Jahr | Beamten-Wohn.-Verein Kassel | | | Spar- und Bauverein Dortmund | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Zahl der Mitglieder | Zahl der fertigen Wohnung. | % d. Mitgl. hatten Wohnung. | Zahl der Mitglieder | Zahl der fertigen Wohnung. | % d. Mitgl. hatten Wohnung. |
| 1890 | 394 | 41 | 10,41 | — | — | — |
| 1891 | 417 | 46 | 11,03 | — | — | — |
| 1892 | 448 | 76 | 16,97 | — | — | — |
| 1893 | 477 | 96 | 20,13 | 333 | — | — |
| 1894 | 500 | 141 | 28,20 | 599 | 48 | 8,01 |
| 1895 | 558 | 156 | 27,96 | 870 | 120 | 13,79 |
| 1896 | 592 | 171 | 28,89 | 966 | 151 | 15,63 |
| 1897 | 594 | 186 | 31,31 | 1254 | 205 | 16,35 |
| 1898 | 608 | 186 | 30,59 | 1410 | 261 | 18,51 |
| 1899 | 625 | 193 | 30,88 | 1886 | 293 | 15,54 |
| 1900 | — | — | — | 2503 | 368 | 14,70 |
| 1901 | — | — | — | 2889 | 482 | 16,68 |
| 1902 | — | — | — | 3116 | 600 | 19,26 |
| 1903 | — | — | — | 3183 | 788 | 24,76 |

[1]) Vgl. „Der Beamten-Wohnungsverein zu Kassel“, Anhang; „Geschäftsbericht des Spar- und Bauvereins zu Dortmund für das Jahr 1903“, 1904, Anhang.

Nicht wesentlich anders ist das Bild, welches die Entwicklung zweier den Erwerbshäuserbau pflegenden Organisationen, der „Berliner Baugenossenschaft“ und des „Arbeiter-Bauvereins“ zu Ellerbeck (Schleswig-Holstein) bietet:[1])

| Jahr | Berliner Baugenossenschaft | | | Arbeiter-Bauverein Ellerbeck | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Zahl der Mitglieder | Zahl der fertigen Häuser | % d. Mitgl. hatten Häuser | Zahl der Mitglieder | Zahl der fertigen Häuser | % d. Mitgl. hatten Häuser |
| 1887 | 103 | 2 | 1,94 | — | — | — |
| 1888 | 261 | 8 | 3,07 | — | — | — |
| 1889 | 652 | 26 | 3,99 | — | — | — |
| 1890 | 768 | 26 | 3,41 | 166 | — | — |
| 1891 | 803 | 40 | 4,98 | 258 | 20 | 7,75 |
| 1892 | 747 | 66 | 8,84 | 353 | 34 | 9,63 |
| 1893 | 819 | 99 | 12,09 | 390 | 48 | 11,79 |
| 1894 | 781 | 99 | 12,68 | 554 | 69 | 12,45 |
| 1895 | 809 | 127 | 15.70 | 645 | 75 | 11,63 |
| 1896 | 828 | 147 | 17,75 | 868 | 137 | 15,78 |
| 1897 | 867 | 166 | 19,15 | 992 | 223 | 22,48 |
| 1898 | 914 | 166 | 18,16 | 1022 | 285 | 27,89 |
| 1899 | 949 | 177 | 18,65 | 1220 | 335 | 27,46 |
| 1900 | 1042 | 213 | 20,44 | 1449 | 378 | 26,09 |
| 1901 | 1048 | 233 | 22,22 | 1692 | 406 | 24,00 |
| 1902 | 1102 | 239 | 21,69 | 2004 | 469 | 23,40 |
| 1903 | 1101 | 248 | 22,53 | — | — | — |
| 1904 | 1120 | 258 | 23,04 | — | — | — |

[1]) Vgl. „Jahresbericht der Berliner Baugenossenschaft“, 1904, S. 11; „Tätigkeitsbericht des Arbeiter-Bauvereins zu Ellerbeck für das Jahr 1902“, 1903, S. 11/12.

Diese Entwicklungen, die untereinander erhebliche Unterschiede ja nicht aufweisen, dürfen als typisch gelten. Selbstverständlich bleiben zahlreiche, besonders jüngere Organisationen, noch hinter den angegebenen Verhältnissen zurück, während allerdings einzelne, vorwiegend an kleineren Orten wirkende Genossenschaften, deren Zuzug von vornherein ein beschränkter ist, auch größere Leistungen zu verzeichnen haben. Daß eine Genossenschaft allerdings Wohngelegenheiten für mehr als die Hälfte ihrer Mitglieder hergestellt habe, dürfte sich bisher nicht ereignet haben. Man darf auch nicht darüber hinwegsehen, daß ein Hinausgehen über ein gewisses Maß den Genossenschaften nicht wird zugemutet werden können. Sie können nicht quasi „auf Lager" bauen und es dann getrost der Zukunft überlassen, wieviele ihrer Häuser oder Wohnungen sie werden absetzen können, vielmehr müssen sie stets mit der Möglichkeit rechnen, daß ein größerer Teil ihrer Mitglieder ihnen eines Tages die Mitgliedschaft kündigt, und daß ihnen dann die Aufgabe zufällt, andere Erwerber für die zurückzuübernehmenden Häuser, andere Mieter für die leergewordenen Wohnungen zu finden. Natürlich ist das kaum der Hauptgrund für die Tatsache, daß die baulichen Leistungen quantitativ den gestellten Anforderungen nicht genügen. Die meisten Genossenschaften würden wohl stärker bauen wollen, wenn sie die Möglichkeit dazu hätten. In der Hauptsache dürfte es der Mangel an finanziellen Mitteln sein, der sie in der Ausführung ihrer Wünsche und Pläne behindert. Die Klagen darüber kehren wenigstens in vielen Geschäftsberichten mit großer Regelmäßigkeit wieder. Es scheint aber auch, daß in vielen Fällen die

Art der Organisation, welche die Genossenschaften haben, einer erweiterten Bautätigkeit Hindernisse bereitet. Das weitgehende Mitbestimmungsrecht bezüglich der Genossenschaftsverwaltung, welches der Generalversammlung zusteht, die Wahl des Vorstandes durch die Generalversammlung, das gleiche Stimmrecht aller Genossen, das sind Momente, die zwar dem demokratischen Charakter der Genossenschaft durchaus entsprechen mögen, aber doch mitunter auch die Aktivität und Initiative der Verwaltungsorgane, besonders des Vorstandes, nicht wenig beeinträchtigen. Es kommt hinzu, daß die meisten Genossenschaften sich nicht entschließen können, ihre sämtlichen Vorstandsmitglieder zu besolden, und es ist begreiflich, daß bei allem Opfermut und aller Uneigennützigkeit, welche gerade die in der Verwaltung stehenden Genossen so häufig betätigen, ihnen oft einfach die Zeit und die Ruhe dazu fehlt, den Genossenschaftsangelegenheiten sich in genügendem Maße zu widmen. Dann müssen die Abend- und Nachtstunden zu Hilfe genommen werden, damit in Vorstands- und Aufsichtsratsitzungen auch nur die nötigste Kleinarbeit erledigt wird, und trotz jahrelangem, redlichem Mühen will oft der große Zug in die Genossenschaftstätigkeit nicht hineinkommen.

Sieht sich die genossenschaftliche Bautätigkeit so in quantitativer Hinsicht in ziemlich enge Grenzen gebannt, so hat sie begreiflicher Weise um so mehr Veranlassung, zunächst einmal durch die Qualität ihrer baulichen Leistungen für diesen Mangel ein gewisses Äquivalent zu schaffen. Und es wird sich kaum bestreiten lassen, daß ihr die Lösung dieser Aufgabe gelungen ist. Es ist wahr, daß es

hier und dort Genossenschaftshäuser gibt, welche sich ihrer Qualität nach von den Leistungen der gewerbsmäßigen Bautätigkeit in nichts unterscheiden. Im ganzen gesehen stechen aber die Häuser und Wohnungen der Genossenschaften von den übrigen Durchschnittsbauten durch die Zweckmäßigkeit, Gesundheit und Gefälligkeit ihrer Herstellung erheblich ab.

Den interessantesten Anblick gewährt auch in dieser Hinsicht das Rheinland. Nicht als ob die Leistungen der rheinischen Genossenschaften durchweg mustergiltig wären und nicht an anderen Stellen unseres Vaterlandes Gleiches oder Besseres geleistet wäre. Aber es hat sich dort die genossenschaftliche Bautätigkeit im allgemeinen so ungehindert entfalten können, daß an dem Beispiel der rheinischen Genossenschaften wohl am ehesten ersehen werden kann, welche Leistungen unter normalen Umständen die Genossenschaften zu vollbringen in der Lage sind. Und da bei der im Rheinland statthabenden Mischung von kleinen und großen Ortschaften, von kleinen und grossen, Arbeiter-, Mittelstands- und Beamtengenossenschaften das Bild der dortigen Baugenossenschaftsbewegung im kleinen alle wesentlichen Züge der gesamten deutschen Bewegung wiederspiegelt, auch das Material über die dortige Bautätigkeit mit leidlicher Vollständigkeit vorliegt, kann eine Schilderung desselben gewissermaßen als eine Stichprobe für die Bautätigkeit sämtlicher deutscher Genossenschaften dienen.

Im Jahre 1902 hatten im Rheinland 76 Genossenschaften 1017 Häuser mit 2823 Wohnungen und 9268 Zimmern hergestellt. Von den Häusern waren 183 Ein-

familienhäuser, 513 Zweifamilienhäuser, 134 Dreifamilienhäuser und 187 Häuser für mehr als drei Familien. Ihr Gesamtherstellungswert betrug rund 11 Millionen Mark. Zum Erwerb durch die Genossenschaftsmitglieder bestimmt waren 594 Häuser, davon 132 für eine, 377 für zwei und 85 für drei Familien. Von den 423 Miethäusern waren 51 für eine Familie, 136 für zwei Familien, 49 für drei Familien und 187 für mehr als drei Familien bestimmt; doch waren nur in 5 Häusern Wohnungen für mehr als acht Familien enthalten. Die Mietwohnungen hatten eine Größe von 2—5 Räumen einschließlich der Küche, und zwar waren errichtet 256 Wohnungen mit 2 Räumen, 1049 mit 3, 405 mit 4 und 55 mit 5 Räumen.

Aus dieser Übersicht geht zunächst hervor, daß in der Rheinprovinz der Bau von Erwerbshäusern stark gepflegt wird. Denn trotzdem nur 11 der 76 Genossenschaften ausschließlich Erwerbshäuser, 65 nur Miethäuser oder nach gemischtem System bauten, machte von der Gesamtzahl der erstellten Bauten die Gruppe der Erwerbshäuser noch beinahe 60 % aus, und von der Gesamtzahl der Familien, welche mit Wohnungen versorgt wurden, konnte doch beinahe der vierte Teil in Besitz eines eigenen Hauses gesetzt werden.

Auffallend ist des weiteren die geringe Rolle, welche die Häuser für mehr als drei Familien spielen. Das Einfamilienhaus beansprucht noch einen recht ansehnlichen Platz. Während es von der Gesamtzahl der Bauten nicht ganz den fünften Teil ausmacht, übersteigt es diesen Satz, was die Erwerbshäuser anlangt, während sein Anteil an den Miethäusern unter $^1/_6$ sinkt. Es ist immerhin bemerkens-

wert und für die Stärke der Wohnsitte bezeichnend, daß selbst unter den Miethäusern sich ein relativ so hoher Satz findet.

Bei weitem den Vorrang behauptet das Zweifamilienhaus, welches von der Gesamtsumme ziemlich genau die Hälfte hält, bei den Erwerbshäusern über $^3/_5$ steigt, bei den Miethäusern allerdings nicht über $^3/_{10}$ hinauskommt.

Den niedrigsten Stand hat das Dreifamilienhaus, das indes auch unter den Erwerbshäusern noch stärker als unter den Miethäusern vertreten ist. Die Gründe dafür, daß es im ganzen nur eine geringe Rolle spielt, dürften teils bautechnischer, teils sozialer Natur sein. Der Anordnung dreier Wohnungen in einem Hause stehen von vornherein gewisse technische Schwierigkeiten im Wege, die nur durch bestimmte und nicht sehr zweckmäßige Formen der Grundriß- und Aufrißlösung zu umgehen sind. Andererseits will aber der Genosse, der ein Haus zu eigen erwirbt, meist gern mit noch einer Familie unter gleichem Dache wohnen, aber er will sich nicht durch Aufnahme zweier Familien unnötige Lasten aufbürden; und wenn er es wollte, so sind doch die Genossenschaften gewöhnlich nicht geneigt Verhältnisse zu schaffen, welche sich den üblichen städtischen Wohnverhältnissen annähern.

Häuser für mehr als drei Familien finden sich aus den letztgenannten Gründen nur noch unter den Miethäusern, die der überwiegenden Mehrzahl nach 4 bis 8 Familienwohnungen enthalten. Nur in 5 Häusern waren Wohnungen für mehr als 8 Familien enthalten, doch ging die Wohnungszahl auch in diesen nicht über 12 hinaus.

Mit der Zahl der Wohnungen pflegt auch die Zahl der Wohngeschosse zu wachsen. Wenn man das Keller- und Dachgeschoß außer Betracht läßt, bestehen von den bezeichneten Bauten die Einfamilienhäuser nur aus einem Erdgeschoß, die Zweifamilienhäuser aus einem Erd- und einem Obergeschoss, die Dreifamilienhäuser aus einem Erd- und zwei Obergeschossen. Mit der vierten Familienwohnung tritt das dritte Obergeschoß als viertes Wohngeschoß hinzu oder es beginnt die Teilung eines Geschosses in zwei Wohnungen. In den Fünf- bis Achtfamilienhäusern sind die Wohnungen um ein Treppenhaus zu je zweien oder je dreien in demselben Geschoß untergebracht. Vier Wohngeschosse, das heißt Erdgeschoß und drei Obergeschosse kommen übrigens nur bei 5 Baugenossenschaften vor; ein teilweise ausgebautes drittes Obergeschoß hatte eine Genossenschaft. Auf nicht mehr als drei Wohngeschosse, das heißt Erdgeschoß und zwei Obergeschosse, beschränken sich 13 Genossenschaften, während die Bauten sämtlicher übriger nur aus einem oder zwei Vollgeschossen mit teilweise ausgebautem Dachgeschoß bestehen.

Im allgemeinen nehmen die Häuser mit der Größe der Orte, in denen die Genossenschaften arbeiten, an Größe zu. Wenn in größeren Städten wie Barmen, Duisburg, Düsseldorf, Köln, München-Gladbach kleinere Häuser erbaut wurden, so handelt es sich durchweg um Bauten im Außengelände, wo die Bodenpreise noch niedrig standen, also den Wertverhältnissen kleinerer Orte entsprachen.

Denn das Entscheidende für die Frage, ob kleinere oder größere Häuser zu bauen sind, ist der Bodenpreis. So hatten die Genossenschaften hohe Bodenpreise, von

mehr als 15 Mark pro Quadratmeter, zu zahlen in Aachen (bis 45 Mark), Duisburg (bis 24 Mark), Düsseldorf (bis 40 Mark), Elberfeld (bis 20 Mark), Köln (bis 95 Mark), Neuß (bis 16 Mark), Rüttenscheid (bis 16 Mark). Mittlere Bodenpreise, von 5—15 Mark, fanden sich im Außengelände von 9 größeren Orten, nämlich Aachen, Barmen, Bonn, Düsseldorf, Elberfeld, Köln, Krefeld, Neuß, Rath (bei Düsseldorf), Saarbrücken. Auf der Grenze zwischen mittlerem und mäßigem Bodenpreis erwarben ihr Baugelände die Genossenschaften in Essen (4,75 Mark), Köln-Ehrenfeld (bis 5,50 Mark), Mülheim a. Rh. (3,50—7 Mark), München-Gladbach (bis 5 Mark), Solingen (5 Mark) und Vohwinkel (3—8 Mark). Die übrigen Genossenschaften erwarben ihr Bauland zu mäßigem Preise, bis zu etwa 4 Mark pro Quadratmeter.

Die relativ hohen Bodenpreise haben an den genannten 7 Orten durchweg den Bau von drei- und viergeschossigen Häusern zur Folge gehabt; große Mietkasernen im Berliner Stil sind allerdings nirgends gebaut worden. Den mittleren Bodenpreisen entsprechen in den angeführten 9 Orten zwei- und dreigeschossige Häuser mit 2—8 Wohnungen. Die auf der Grenze zwischen mittlerem und mäßigem Bodenpreis sich bewegenden Bauvereine kommen mit 2—3 Wohngeschossen aus, während man bei mäßigen Bodenpreisen nicht über 2 Geschosse hinausgeht.

Die Häuser sind meist in kleineren Kolonien über das städtische Weichbild verteilt. Für die kleineren Häuser ist die sogenannte offene Bauweise, das heißt die Freistellung des einzelnen Hauses, teilweise in Übung. Bei der Mehrzahl der Vereine findet sich aber statt dessen die

paarige Gruppierung, also die Errichtung freistehender Doppelhäuser. Bei einer größeren Zahl von Genossenschaften findet die halboffene Bauweise Anwendung, indem 4—10 Häuser mittlerer Größe gruppenweise aneinander gebaut werden, während für die großen Häuser der geschlossene Reihenbau die Regel bildet. Ohne Zweifel ist der Reihenbau in ökonomischer Hinsicht die sachgemäßeste Bauart für größere Wohnhäuser, weil bei seiner Verwendung an Terrain und Baukosten gegenüber offener wie halboffener Bauweise gespart wird. Ob es zweckmäßig ist, aus hygienischen Rücksichten auch bei großen Häusern, wie es bei kleineren üblich ist und auch bei den dreigeschossigen Bauten im Rheinland sich noch vereinzelt findet, die geschlossene Reihe hin und wieder durch Lücken zu unterbrechen, kann bezweifelt werden. Denn wenn auch vielleicht eine derartige Aufschneidung der Baublöcke den Luftwechsel im Blockinnern befördert und den Sonnenstrahlen besseren Eintritt gewährt[1]), so kann andererseits auf Grund neuerer Untersuchungen[2]) angenommen werden daß der Staubgehalt der Luft in geschlossenen Blöcken ein bedeutend geringerer ist als in offenen, während die gasförmige Zusammensetzung der Luft in beiden Fällen keine erheblichen Unterschiede aufweist. Sobald daher, wie das im Rheinland meist der Fall ist, das Blockinnere die erforderliche Breite erhält und außerdem mit gärtnerischen Anlagen von bescheidenem Umfange ausgestattet wird,

[1]) Vgl. Stübben „Festschrift des Rheinischen Vereins", Teil II, S. 20.

[2]) Vgl. zum Beispiel Nußbaum „Wohnungsgenossenschaften für den Mittelstand", Zeitschrift für Wohnungswesen, Jahrgang I, Nr. 2, 3.

dürfte der Reihenbau ohne Offenhaltung einzelner Partien vielleicht den Vorzug verdienen.

Gärtnerische Anlagen finden sich erfreulicherweise bei den Bauten der rheinischen Genossenschaften in erheblichem Umfange. Fast stets sind die Häuser mit Vorgärten versehen, und während zu den kleineren fast ausnahmslos noch ein hinter dem Hause belegener Wirtschaftsgarten gehört, fehlt es auch bei den mittleren und größeren selten an einem bescheidenen Hintergarten, der gemeinschaftlich von den Bewohnern zu den verschiedensten Zwecken benutzt wird, besonders auch den Kindern einen sicheren und gesunden Tummelplatz gewährt.

Ein wesentlicher Vorzug der Häuser ist ihre bautechnische Solidität. Die Umfassungsmauern sind durchweg massiv, bei den größeren Häusern desgleichen die inneren Wände, die bei den kleineren mitunter aus ausgemauertem Holzfachwerk bestehen.

Hinterhäuser, in welchen in den Städten des mittleren Deutschland der größte Teil der minderbemittelten Bevölkerungsklassen ein Unterkommen suchen muß, existieren bei keiner Genossenschaft. Sämtliche Wohnungen eines Gebäudes sind um ein einziges Treppenhaus herum angeordnet und der Gegensatz zwischen zwei verschiedenen Wohnungsklassen daher unbekannt.

Die Größe der Wohnungen schwankt zwischen 1—5 Räumen, die überwiegende Menge besitzt indes 2—4 Räume, wobei zu beachten ist, daß die Küche im Rheinland als Wohnraum betrachtet wird und meist von dementsprechender Größe und Ausstattung ist; sie dient in vielen Fällen tag-

über der Familie als Aufenthaltsort und auch die Mahlzeiten werden in ihr genommen. Unter den zwei- bis vierräumigen Wohnungen bilden nun die dreiräumigen — zwei Stuben und Küche — wiederum die Mehrzahl; sie betragen etwa $^2/_3$ der Summe, von der die zwei- und vierräumigen je etwa $^1/_6$ ausmachen.

Die Größe und Qualität der Wohnungen wird indes durch die genannte Zahl der Räume allein nicht gekennzeichnet, da die darin nicht enthaltenen Nebenräume von erheblicher Bedeutung sind. Wenn man erwägt, wie mangelhaft von der gewerbsmäßigen Bautätigkeit in dem Bestreben, die Zimmerzahl der Wohnungen, die ja im wesentlichen den Mietpreis normiert, heraufzusetzen, schon die besseren Wohnungen in der Regel mit Nebenräumen ausgestattet werden, während die entsprechende Ausstattung der Kleinwohnungen über die Grenze der polizeilichen Mindestforderungen in den seltensten Fällen hinausgeht, wird man die Bemühungen der Genossenschaften in dieser Richtung um so höher einschätzen. Zunächst gruppieren sich die sämtlichen Wohn- und Nebenräume in den rheinischen Genossenschaftsbauten stets um einen eigenen verschließbaren Flur, was im Interesse des allgemeinen Hausfriedens und der Intimität des Familienlebens von hohem Wert ist. Kleinere Kammern, die in die Zahl der Wohnräume nicht mit einrechnen, besonders eine Speisekammer, wenn auch häufig nur in geringen Abmessungen, finden sich fast überall. Die große Mehrzahl der Wohnungen ist mit einem besonderen, von der Wohnung aus zugänglichen Abort ausgestattet, ebenso mit eigenem Keller- und Bodenraum. Besondere Waschküchen für jede Familie

finden sich natürlich nur in Ein- und Zweifamilienhäusern, die in ländlichen Ortschaften außerdem einen Stall als Zubehör aufweisen. Während ferner die größeren Wohnungen nicht selten mit eigenen Badekammern versehen sind, findet sich im übrigen in fast allen größeren Häusern ein gemeinsamer Baderaum, welcher den Bewohnern zur unentgeltlichen Benutzung zur Verfügung steht. Hin und wieder ist auch die Waschküche gleichzeitig mit Badeeinrichtungen versehen. Die meisten Wohnungen schließlich haben Balkone, die allerdings selten als Aussichtsbalkone nach der Straße zu, meist vielmehr als offene Nebenräume der Küche angelegt sind, so daß sie einen brauchbaren Platz für Wirtschaftsgeräte und Wirtschaftsverrichtungen wie auch für den Aufenthalt der kleineren Kinder bieten, die hier unter der Aufsicht der in der Küche tätigen Hausfrau stehen.

Aus allen diesen Angaben geht das Eine mit vollster Deutlichkeit hervor, daß die rheinischen Genossenschaften es verstanden haben, jene übertriebene Ausnutzung des vorhandenen Raumes nach jeder Richtung hin zu vermeiden, die den größten Teil der Mißstände in der gewerblichen Wohnungsproduktion zur Folge hat. Weder in der Bebauung der vorhandenen Bodenfläche noch in der Höhe der Bauten, noch in der Verwendung des für die einzelne Wohnung verfügbaren Raumes ist die genossenschaftliche Bautätigkeit bis an die erlaubten und üblichen Grenzen gegangen. Daß ihnen jene bedrückende Enge fehlt, unter der die gesamte Anlage so vieler privater Miethäuser leidet und die so zahlreiche, sonst mit allem neuzeitlichen „Komfort“ ausgestatteten Wohnungen unwohnlich erscheinen

läßt, dürfte der wesentlichste Vorteil jener Genossenschaftsbauten und der in ihnen enthaltenen Wohnungen sein.

Angesichts dieser Tatsache ist es um so erfreulicher, feststellen zu können, daß sich die Herstellungskosten für die Häuser und Wohnungen und dementsprechend die Kaufpreise und Mieten nicht höher, teilweise sogar noch niedriger stellen als die ortsüblichen, daß also der Vorteil, welchen den Genossen der Besitz der besseren Wohngelegenheit gewährt, nicht mit einer Mehrbelastung ihres Einkommens verknüpft ist.

Die Beschaffungspreise für die Wohnungen, das heißt der auf sie entfallende Anteil an den Boden- und Baukosten, sind abgesehen von ihrer Größe und Einrichtung hauptsächlich verschieden nach dem lokalen Bodenwerte. Welche Bedeutung für die Ausgestaltung der Wohnungen sowohl wie für die Normierung der Wohnungspreise gerade der Bodenwert hat, über diese wichtige und viel umstrittene Frage läßt sich aus den uns vorliegenden Zahlen ein interessanter Aufschluß gewinnen.

Es ist nämlich zunächst einmal zu beobachten, daß die höheren Bodenpreise, welche einzelne Genossenschaften zu zahlen hatten, in erster Linie nicht auf eine prozentuale Erhöhung der Kauf- und Mietpreise, sondern auf eine Herabminderung des auf die einzelne Wohngelegenheit entfallenden Raumes, also auf eine Häufung und Einengung der Wohnungen hinwirken. Je teurer der Boden ist, um so kleiner der Anteil, mit welchem die einzelne Wohnung sich begnügen muß. Während für die Ein- und Zweifamilienhäuser eine Bodenfläche von 300 qm und mehr die Regel bildet, erstehen bei teureren Bodenpreisen die Mehr-

familienhäuser, in denen auf die Wohnung durchschnittlich nicht mehr als 50 qm entfallen. Daß bei Bodenpreisen von 60—100 Mark pro qm selbst ein Anteil von nur 40 qm auf die Wohnung einer Arbeiterfamilie nicht mehr verwendet werden kann, ist einleuchtend. Die Genossenschaften müssen eben, darin liegt die Erklärung für diese selbstverständlich auch für die private Bautätigkeit zutreffende Beobachtung, damit rechnen, daß von dem meist nicht beträchtlichen Einkommen ihrer Mitglieder stets nur ein Bruchteil, dessen Höhe nur geringe Verschiebungen im Rahmen des gesamten Haushaltbudgets zuläßt, zur Befriedigung des Wohnbedürfnisses verwendet werden kann. Soll die Bedürfnisdeckung daher ohne erhebliche Heraufsetzung der Preise in annähernd gleicher Weise auch bei teureren Kosten des Herstellungsmaterials erfolgen, so bleibt nur der Weg, dies Material stärker, als sonst üblich und notwendig, auszunutzen.

Bei diesem Unternehmen ist indes nun die zweite Feststellung von Wichtigkeit, daß die Häufung der Wohnungen im Hause bei hohen Bodenpreisen den Beschaffungspreis der Wohnungen und dementsprechend der Mieten im allgemeinen nicht auf den bei kleinen Häusern und geringen Bodenpreisen sich ergebenden Betrag zu ermäßigen vermag. Es tritt hier jene Erscheinung zutage, auf welche man erst in jüngster Zeit aufmerksam geworden ist, und welche Eberstadt[1]) nicht unzutreffend mit dem Worte: „Je höher der Bau, desto höher die Mieten!“

[1]) Vgl. hierzu: Eberstadt „Rheinische Wohnverhältnisse etc.“, bes. Seite 97—100.

charakterisiert hat. Seine Untersuchungen über die Wohnungsverhältnisse in Düsseldorf, Elberfeld und Barmen haben den Nachweis erbracht, daß die Annahme, die systematische Stockwerkhäufung schaffe billigere Wohnungen, eine irrige, in Wirklichkeit vielmehr das Gegenteil zutreffend ist. Zur Erklärung lassen sich nach Eberstadts Ansicht hauptsächlich drei Momente anführen: die Unrentabilität des gesteigerten Bauaufwandes, die Erhöhung der allgemeinen Lasten und die Steigerung der Bodenpreise. Was das erste Moment anlangt, so pflegen sich bei mehrstöckigen Bauten allerdings zunächst die auf das einzelne Stockwerk entfallenden Baukosten zu ermäßigen, doch erreicht diese Ermäßigung eine Grenze, über welche hinaus die Fortführung des Baues aus bautechnischen Gründen keinen Vorteil mehr gewährt; vom zweiten oder dritten Stockwerke — dem dritten oder vierten Geschoß — erfordert jedes Stockwerk nicht mehr die prozentualen, sondern die vollen Baukosten. Die zweite Ursache der Verteuerung liegt in der stärkeren Belastung, die dem Erbauer durch die Erforderung größerer Straßenbreiten, durch die Einschränkungen der Bebaubarkeit, die erhöhten Anforderungen an Standfestigkeit und Feuersicherheit auferlegt wird. Das Hauptmoment aber ist die Steigerung des Bodenpreises. Mit der stärkeren Bodenausnutzung durch die Stockwerkhäufung schwillt der Bodenwert an und unter den Einflüssen der Spekulation erreicht er in kurzem das Vielfache der anfänglichen Höhe, die bei dem monopolisierten Charakter des städtischen Bodenbesitzes durch keine Konkurrenz ermäßigt werden kann. Und während der Gewinn aus dieser mehr oder minder natür-

lichen Steigerung der Grundwerte einigen Wenigen zuzufließen pflegt, leidet unter den sich aus ihr ergebenden Konsequenzen die Gesamtheit der Wohnungnehmer.

Die Zahlen, welche die rheinischen Bauvereine zu liefern haben, bestätigen die Richtigkeit dieser Ausführungen. Es schwanken die Beschaffungspreise für die Wohnungen daselbst zwischen 2250 und 5620 Mark. Die niedrigen Beschaffungspreise finden sich aber durchweg bei den kleineren Häusern der kleineren Orte, so in Rheinbrohl (2650—3000 Mark), Opladen (2650—3000 Mark), Dülken (2662—2825 Mark), Conz-Karthaus (2850 Mark), Kreuznach (3150 Mark), die hohen Beschaffungspreise bei den größeren Miethäusern in Bonn (4500 Mark), Elberfeld (4500—5000 Mark), Essen (4892 Mark), Rüttenscheid (5000 Mark), Köln (5200 und 5500 Mark) und Düsseldorf (5620 Mark). Dieser Vergleich dürfte insofern trotz des Mangels genauer Angaben über Lage, Größe, Einrichtung und Ausstattung der Wohnungen ziemlich schlüssig sein, als nach diesen Richtungen wesentliche Unterschiede den sonstigen Daten der Berichte nach nicht vorhanden sind. Ganz zuverlässig würde er allerdings erst sein, wenn man in der Lage wäre, der Betrachtung die Angaben pro Zimmer oder pro Kubikmeter nutzbaren Wohnraumes zugrunde zu legen; doch reichen dazu die vorhandenen Materialien leider nicht aus.

Das gleiche Bild zeigen die von den Genossenschaften für die Wohnungen geforderten Mietpreise, die ebenfalls an größeren Orten in der Regel höher sind als an kleinen und mit der Zahl der in einem Hause wohnhaften Familien wachsen. Wo aus größeren Orten wie Neuß, Duisburg,

Krefeld und Köln niedrige untere Grenzen benannt werden, stehen ihnen hohe obere Grenzen gegenüber. Pro Zimmer schwanken die Mietpreise zwischen 33 und 93 Mark, pro Wohnung je nach Ort, Lage, Größe etc. zwischen 72 und 480 Mark. Als mittlerer Preis für zweizimmerige Wohnungen kann eine Summe von 120—180 Mark, für dreizimmerige von 180—270 Mark angenommen werden. Für die Erwerber der kleineren Häuser tritt dazu eine Amortisationsleistung in Höhe von 2 — 3 % des Herstellungspreises.

Man würde nun natürlich ein schiefes Bild erhalten, wollte man nach dem Eindruck, den die Schilderung der genossenschaftlichen Bautätigkeit im Rheinlande hervorruft, die Leistungen der gesamten deutschen Bewegung beurteilen. Es darf zuvörderst nicht vergessen werden, daß die rheinischen Genossenschaften fast ausnahmslos unter recht günstigen allgemeinen Bedingungen arbeiten, die einem großen Teile der übrigen Organisationen versagt sind, daß sie insbesondere von solchen Stellen vielfach recht erhebliche Förderungen erfahren, die in anderen Landesteilen der Bewegung feindlich oder mindestens völlig passiv gegenüberstehen. Sie können ihre Kräfte ungeschwächt ihren eigentlichen Aufgaben zuwenden, während an anderen Orten ein Teil derselben im Kampfe gegen die Ungunst der Verhältnisse und den Widerstand der Gegner verbraucht wird. Es ist aber außerdem daran zu erinnern, daß durch die Entwicklung der Wohnungsverhältnisse in unserem Vaterlande in dem bei weitem größeren Teile desselben der Bau von kleinen Ein-, Zwei- und Dreifamilienhäuser sozusagen zur Unmöglichkeit geworden ist, und daß durch

die hiermit bedingte Aenderung in den Aufgaben der übrigen Genossenschaften auch ihre Leistungen einen teilweise durchaus andersartigen Anblick gewähren. Allein in Hannover und in Schleswig-Holstein spielt der Kleinhausbau noch eine erhebliche Rolle; dort übersteigt nicht allein die Zahl der kleineren Erwerbshäuser noch die der Miethäuser, sondern es wurden auch insgesamt mehr Wohnungen in den ersteren als in den letzteren erbaut. Schon in nächster Nachbarschaft aber des rheinischen und hannoverschen Gebietes, in Westfalen, verschiebt sich das Verhältnis derart, daß zwar die Erwerbshäuser den Miethäusern an Zahl noch etwa gleich sind, daß aber die in den Miethäusern errichteten Wohnungen die übrigen um das Dreifache an Zahl übertreffen. Im ganzen übrigen Reichsgebiet, also in den sämtlichen mittleren, südlichen und östlichen Landesteilen, überwiegt der Bau von Miethäusern in dem Maße, daß der Erwerbs- und Kleinhausbau nur eine seltene Ausnahmeerscheinung darstellt. Aber auch die Tätigkeit, welche die Miethausgenossenschaften in diesen Gegenden entfalten, ist von der der rheinischen dadurch doch noch erheblich verschieden, daß die meisten von ihnen nach Lage der Boden- und Bauverhältnisse sich genötigt sehen, im Wettbewerb mit der privaten Bautätigkeit an die Herstellung normaler Mietkasernen zu gehen und nun ihr besonderes Augenmerk darauf richten müssen, soweit als irgend angängig die mit dem Kasernenstil fast durchgehend verknüpften Übelstände in technischer, hygienischer und ästhetischer Hinsicht zu vermeiden, ein Problem, das auch die erklärten Miethausgenossenschaften des Rheinlands garnicht kennen. Man kann sagen, daß in der

Lösung dieses Problems das Hauptverdienst liegt, welches diese Genossenschaften sich in bautechnischer Beziehung erwerben. Denn wenn auch in neuerer Zeit die private Bautätigkeit in gleicher Richtung vorzugehen bemüht ist und teilweise sogar zu sehr beachtenswerten Lösungen gelangt[1]), so dürften doch die baulichen Leistungen einiger großstädtischen Genossenschaften, besonders etwa die der Spar- und Bauvereine zu Berlin und Dresden, heute noch unter die besten Leistungen gerechnet werden, die die moderne Miethäuserarchitektur aufzuweisen hat. Nach Entwürfen errichtet, die von den anerkannt tüchtigsten Baumeistern unserer Tage bis ins kleinste durchdacht sind und den praktischen Bedürfnissen der Wohnungsnehmer in ebenso hohem Grade Rechnung tragen wie den Anforderungen der Gesundheit und Schönheit, stellen diese Bauten in ihrer musterhaften Ausführung sichtbare Erfolge genossenschaftlicher Leistungsfähigkeit dar, auf welche nicht allein ihre Schöpfer sondern auch alle übrigen deutschen Baugenossenschaften mit Stolz blicken dürfen.

Zwei der von den beiden genannten Genossenschaften gewählten Bautypen dürfen vielleicht als besonders interessante Versuche bezeichnet werden, das gekennzeichnete Problem in befriedigender Weise zu lösen[2]).

Der „Berliner Spar- und Bauverein" errichtete in den Jahren 1894/95 in der Sickingenstraße auf einem 2814 qm

---

[1]) Vgl. z. B. Voigt-Geldner „Kleinhaus und Mietkaserne", 1905 S. 284 ff.

[2]) Vgl. zum Folgenden: Kromrey, „Baugenossenschaften etc.", S. 39 ff., sowie die Geschäftsberichte und anderen Drucksachen der genannten Organisationen.

umfassenden Doppelgrundstück ein Doppelwohnhaus, welches aus einem zweiteiligen Vorderhause, zwei Seitenflügeln und einem Hinterhause besteht. Durch das einfache Mittel, daß man den für alle vier Teile dieses Doppelhauses gemeinsamen Hof in die Mitte legte, ihn gärtnerisch ausstattete und das Hinterhaus mit den Seitenflügeln nicht verband, sondern dasselbe freistellte, erhält das Hausinnere ein von dem gewöhnlichen Anblick der Miethaushöfe recht wesentlich verschiedenes Ansehen. Es kommt dabei allerdings in Betracht, daß im ganzen nicht die Hälfte des Grundstücks, nämlich nur 1212 qm, bebaut wurden, wodurch der Hof sehr geräumig wurde und außerdem noch ein Stück des Bauplatzes hinter dem Quergebäude übrig blieb, welches zu einem Spielplatz für Kinder hergerichtet, mit Sandhaufen, Turngeräten und Lauben versehen werden konnte. Die vier Teilgebäude enthalten 86 Wohnungen und 6 Läden. Im Vorderhaus befinden sich 26, in den Seitenflügeln je 10 und im Quergebäude 40 Wohnungen. Die Wohnungen des Quergebäudes haben vor den übrigen den Vorteil, daß sie vor dem Lärm und Staub der Straße geschützt sind und von ihren Fenstern Ausblick auf den freundlichen Hofgarten und den Kinderspielplatz gewähren. Sie sind daher nicht minder begehrt als die Vorderwohnungen. 52 Wohnungen bestehen aus 2 Stuben und Zubehör, 32 Wohnungen aus einer Stube und Zubehör, 2 Wohnungen des Vorderhauses haben außer den Nebenräumen 3 Wohnzimmer. In jeder Wohnung, die gegen das Treppenhaus hin abgeschlossen ist, befindet sich ein besonderer Abort. Außerdem gehören Keller- und Bodenraum zur Wohnung, und im Dachgeschoß liegen außer den Wasch-

küchen und Trockenböden 4 Badestuben mit Douchen, deren Benutzung den Hausbewohnern unentgeltlich gestattet ist. Zwei Mängel, die der Bau aufweist, dürften darin zu sehen sein, daß es den Wohnungen in den Seitenflügeln an der Möglichkeit einer Querlüftung fehlt, und daß sich in den Ecken von Vorder- und Seitengebäuden die sogenannten Berliner Zimmer finden, die wegen ihrer Dunkelheit und schlechten Lüftungsverhältnisse mit Recht unbeliebt sind. Durch eine noch zweckmäßigere Lösung des Grundrisses hat man später in anderen Gebäuden dem ersteren, durch Verlegung der Treppenhäuser in die bezeichneten Ecken dem letzteren Mangel abgeholfen. Im übrigen ist Professor Messel, der Schöpfer aller Bauten der Genossenschaft, nicht etwa bei diesem Typus stehen geblieben, sondern hat je nachdem es den gegebenen Verhältnissen des Bauplatzes und den Bedürfnissen der Genossenschaften entsprach, noch manche anderen interessanten Bauformen geschaffen.

Einen Versuch in gleicher Richtung, aber in noch imposanterem Stile, stellt der Neubau des „Dresdener Spar- und Bauvereins“ am Crispi-Platz zu Löbtau dar, der zugleich ein sprechender Beweis dafür ist, in welchem Maße die baugenossenschaftliche Tätigkeit durch die Anwendung des Erbbaurechtes gefördert werden kann. Das Areal, auf welchem der Bau sich erhebt, wurde vom Reichsfiskus für 240000 Mark angekauft und an die Genossenschaft auf 80 Jahre gegen einen Jahreszins von nur 5370 Mark im Erbbaurecht vergeben. Es hat bei einer Größe von 80 a 40 qm die Gestalt eines unregelmäßigen Vierecks und wird an der einen Seite von dem gärtnerisch hübsch geschmückten

Crispi-Platz, an den drei anderen von ziemlich breiten, modern bebauten Straßen begrenzt. Der Bau selbst stellt einen geschlossenen Block von rund 800 m Frontlänge dar und besteht aus 20 aneinander gerückten, in sich aber völlig selbständigen, fünfgeschossigen Wohnhäusern. Seitenflügel und Quergebäude existieren nicht, und der Hofraum, den der Block einschließt, wird nur durch ein die beiden Breitseiten verbindendes Mittelgebäude in zwei ungleich große Teile geschieden. Auf ihn entfällt, da von den 8240 qm des Areals nur ca. 4400 qm bebaut sind, nahezu die Hälfte der gesamten Fläche, und durch die Anlage von Pflanzungen, Springbrunnen, Beeten, Lauben und Kieswegen erhält er das Ansehen eines freundlichen Gartens. Die Häuser enthalten insgesamt 5 Läden und 298 Wohnungen. Von den Wohnungen bestehen 5 aus 1 Zimmer und Zubehör, 211 aus 2, 82 aus 3 Zimmern und Zubehör. Sie haben sämtlich einen eigenen Abort und sind in der Mehrzahl mit Balkon, Veranda oder Loggia versehen. Ihre Ausstattung ist wie die Bauart des ganzen Blocks, der nach den Entwürfen der Architekten Schilling und Graebner errichtet worden ist, in maßvoll-modernem Stil gehalten und muß als sehr geschmackvoll bezeichnet werden An gemeinsamen Einrichtungen stehen den Bewohnern der Häusergruppe zur Verfügung eine Badeanstalt mit 8 Brause- und 4 Wannenbädern, eine Bibliothek mit Lesezimmer und Bücherverleihung, eine Kinderbewahranstalt, Rauch- und Spielzimmer sowie Restaurationsräume, in denen ein „Volksheim“ etabliert ist.

Derartige bauliche Leistungen haben natürlich nicht allzuviele Genossenschaften zu verzeichnen. Bei fast allen

indes findet sich das gleiche Streben nach weiträumiger Bauweise, das den Genossenschaftshäusern den Charakter des Bedrückenden und Beengenden nimmt, Luft, Licht und Sonne in die Wohnräume bringt und den Inhabern derselben die Bewegungsfreiheit schafft, welche die Mieter anderer Kleinwohnungen so oft entbehren müssen. Wenn man in diesem Streben selbst in Städten wie Berlin soweit gegangen ist, nur noch Einfamilienhäuser herzustellen, die man nicht an die Genossen verkaufen sondern nur vermieten wollte, so kann solchem Versuche natürlich eine allgemeine Bedeutung nicht zukommen. Denn seine Durchführung erfordert eine derartige Herabsetzung der Boden- und Baukosten, das heißt also eine Verlegung der Häuser soweit vor die Stadt hinaus und eine solche Primitivität in Bauart und Ausstattung, daß dadurch der Wert der Leistung ernstlich in Frage gestellt wird. Im ganzen macht sich deshalb auch in diesen Landesteilen durchaus die Erscheinung geltend, daß mit der Größe der Ortschaften die Größe der Häuser, ihre Stockwerk- und Wohnungszahl anwächst, daß also in Städten wie Berlin, Dresden, München, Hamburg die vier- bis fünfgeschossigen Kasernenbauten die Regel bilden. Daß man angesichts dieser Notwendigkeit um so mehr Gewicht auf eine freundliche Ausstattung der Häuser und Wohnungen, besonders auf die Ausgestaltung der Höfe und die Anlegung kleiner Hausgärten legt, ist begreiflich. Erfreulich aber ist vor allem die Tatsache, daß nach den vorliegenden Angaben trotz dieser Vorzüge der Genossenschaftswohnungen ihre Mietpreise häufig denen gleichartiger Wohnungen in Privathäusern derselben Stadtteile noch nicht einmal gleichkommen, niemals über die-

selben hinausgehen. Daß die Mieten für die gleiche Zahl von Räumen um so höher zu sein pflegen, je größer die Häuser sind, diese Erfahrung bestätigt sich auch hier, und wenn sich z. B. der „Berliner Spar- und Bauverein“ genötigt sieht, mit seinen Preisen für einzimmrige Wohnungen bis auf 300, für zweizimmrige bis auf 500 Mark hinaufzugehen,[1]) so stehen solche Mietpreise natürlich in einem starken Mißverhältnis zu den Einkommen derjenigen Familien, die in solchen Wohnungen ihr Unterkommen finden. Aber gegen die Gewalt der Kräfte, die diese Tatsachen bewirken, ist die baugenossenschaftliche Organisation natürlich machtlos. Wenn es ihr gelingt, innerhalb der durch Boden- und Baukosten gesetzten Grenzen das bautechnisch Bestmögliche zu vollbringen, so muß sie mit diesem Erfolge zufrieden sein. Und in der Mehrzahl der Fälle ist es ihr erfreulicher Weise gelungen.

---

### 2. Das Besitz- und Mietverhältnis.

Weniger greifbar und doch wohl von nicht geringerer Bedeutung als die Erfolge in bautechnischer Hinsicht sind diejenigen Resultate, welche die Baugenossenschaften in ihrem Streben nach einer durchgreifenden Reform des Besitz- und Mietverhältnisses zu verzeichnen haben.

Man muß sich klarmachen, daß einer solchen Reform nicht unerhebliche Schwierigkeiten entgegenstanden. Der

---

[1]) Vgl. Kromrey, a. a. O., S. 70.

Hauptübelstand, den die traditonelle Art der Wohnungsdarbietung gezeitigt hatte und den sie mehr und mehr auch in die bisher davon verschont gebliebenen Kreise hineinzutragen drohte, war die Abhängigkeit des Wohnungnehmers vom Wohnunggeber mit all ihren unerfreulichen ökonomischen und sozialen Konsequenzen. Begreiflich genug, daß man es lange Zeit als die grundsätzliche Aufgabe der Genossenschaften hinstellen zu müssen glaubte, die in ihnen vereinten Genossen wieder zu völlig freien Herren über ihr Hauswesen und den zugehörigen Grund und Boden zu machen. Aber abgesehen von der ökonomischen Undurchführbarkeit einer solchen Forderung mußten die Genossenschaften mit der Zeit zu der Einsicht gelangen, daß durch eine solche Maßnahme die vorhandenen Übelstände nicht wirksam bekämpft wurden. Der einzelne Genosse zwar, der in den Besitz eines Anwesens gelangt war, mochte dadurch zunächst von der drückenden Fessel befreit sein, die zu lösen das Streben der Genossenschaft bildete, aber es war nicht die geringste Garantie dafür vorhanden, daß der so erzielte Erfolg von Dauer und mit ihm auch der Allgemeinheit in wesentlichem Maße gedient war. Wie, wenn der Hausinhaber im Frohgefühle des Besitzes, den die Genossenschaft ihm geschaffen, sein Haus allmählich verfallen und verkommen ließ, statt es in gutem Zustande zu erhalten? wenn er es durch Aufnahme von Mietern, Aftermietern und Schlafleuten in einer Weise benutzte, die den Anforderungen der Gesundheit und Sittlichkeit Hohn sprach? wenn er es zu einer bequemen und ergiebigen Erwerbsquelle ausgestaltete, indem er mit seinen Mietforderungen weit über das wirtschaftlich berechtigte Maß hinausging?

wenn er ihm durch bauliche Umgestaltung aller Art oder durch Umwandlung in Gewerbe- und Geschäftsräume den Charakter des Wohnhauses völlig raubte? wenn er es schließlich leichten Herzens bei der ersten günstigen Gelegenheit zu gutem Preise losschlug und es so jener Spekulation in die Hände spielte, auf deren Wirksamkeit die Genossenschaft einen großen Teil der von ihr bekämpften Mißstände zurückführen zu müssen meinte?

Nein, die Schaffung eines völlig freien Eigentums, soviel war klar, konnte das Mittel nicht sein, mit dem eine Reform der Wohnungzustände im Sinne der Genossenschaften zu erzielen war. Wollte man durch die gemeinschaftliche Arbeit dem Einzelnen wieder zu einem eigenen, kleinen Hauswesen verhelfen, so mußte sein Eigentum im Interesse der gesamten genossenschaftlichen Reformtätigkeit gewisse Beschränkungen erfahren, die seinen nützlichen Gebrauch sicherstellten, seinem Mißbrauch vorbeugten. Aber da schien man aus der Scylla in die Charybdis zu geraten. War es der Beschränkung seiner Freiheit noch nicht genug, wenn sich der wenig bemittelte Genosse einen Immobilienbesitz im Werte von einigen Tausend Mark auf den Hals lud? Wollte man ihn nun nicht wenigstens mit seinem Stückchen Eigentum nach eigenem Ermessen schalten und walten lassen? Sollte ihm jedes Mitglied der Genossenschaftsverwaltung in seine Hausangelegenheiten hineinreden dürfen, wo doch das Haus nun einmal „sein Haus“ war? Und wollte man wirklich die Hand bieten zur Schaffung einer „neuen Form der Hörigkeit“, die den kleinen Mann noch unerbittlicher, als es der Besitz an sich schon tat, an die Scholle fesselte? War es dann nicht

schon ratsamer, das Ziel des Einzeleigentums gänzlich aufzugeben und an dem üblichen Mietverhältnis zwischen Wohnunggeber und Wohnungnehmer festzuhalten? Vielleicht war dies Mietverhältnis doch bis zu einem gewissen Grade verbesserungsfähig? Oder waren die traditionell mit ihm verbundenen Mißstände in seinem Wesen bedingt und würde etwa alle Reform nur die Oberfläche treffen, ohne zum Kern des Problems vorzudringen?

Es ist das große Verdienst der neueren Genossenschaftsbewegung, diese Fragen klar ins Auge gefaßt und mit Bewußtsein die beiden Wege eingeschlagen zu haben, die zwischen den links und rechts sich türmenden Zweifeln und Schwierigkeiten dem erwünschten Ziele zuführten.

Soweit sich die Genossenschaften dem Bau von Erwerbshäusern widmeten, haben sie durch vertragliche Abmachungen und grundbuchliche Eintragungen von Bau-, Benutzungs- und Veräußerungsbeschränkungen dem Besitzverhältnis des Hauserwerbers eine Gestalt gegeben, die die erforderlichen Kautelen in sich trägt.

Alle die verschiedenartigen Bestimmungen, die in dieser Beziehung getroffen worden sind, haben das eine Ziel: die Häuser, die die Genossenschaft errichtet, sollen brauchbare Wohnhäuser bleiben. Zu diesem Zwecke ist zunächst dem Besitzer die Befugnis entzogen, nach Belieben Abänderungs- und Neubauten auf seinem Grundstück vorzunehmen. Er muß dazu entweder in jedem Falle die Genehmigung der Genossenschaft einholen, oder es sind doch für die ihm gestatteten baulichen Veränderungen die Grenzen von vornherein festgelegt, indem etwa Neubauten nicht über die Fluchtlinie der zurückliegenden Häuser

hinausgerückt, die vor den Häusern belegenen Bodenstücke nur als Gärten benutzt, die Grundstücke im Ganzen nicht in größerem Umfang als zu einem Drittel bebaut, sämtliche Bauwerke nur bis zu einer festgesetzten Geschoßzahl geführt werden dürfen. Die Benutzungsbeschränkungen stehen damit in engem Zusammenhang. Insbesondere pflegt durch sie der Betrieb gewerblicher Unternehmungen sowie anstößiger Gewerbe, auch die Einrichtung von Schankwirtschaften untersagt zu sein. Die Aufnahme von Aftermietern und Schlafleuten darf in der Regel entweder überhaupt oder über eine gewisse Zahl hinaus nur mit Genehmigung der Genossenschaft erfolgen. Von weitestgehender Bedeutung sind schließlich die dem Erwerber auferlegten Veräußerungsbeschränkungen. Die Bestimmung, daß die Veräußerung des Hauses nur an Genossen stattfinden darf, ist selten. Die Regel bildet die Sicherung eines Rückkaufs- und Vorkaufsrechtes für die Genossenschaften. Das Rückkaufsrecht, welches sich die Genossenschaften für eine längere Frist, für 30, 50, auch 100 Jahre vorbehalten, darf in der Regel nur ausgeübt werden, wenn der Hauserwerber durch sein Verhalten grobes Ärgernis erregt, das Haus in erheblichem Maße verfallen läßt oder mit seinen Zahlungen an die Genossenschaft beträchtlich in Verzug gerät. Ob die Genossenschaft davon Gebrauch machen will, bestimmt zunächst der Vorstand. Gegen seine Entscheidung steht dem Betroffenen Berufung an die Generalversammlung zu. Als Preis für den Rückkauf soll zunächst der Verkaufspreis gelten, von dem ein bestimmter Prozentsatz, ½—1 % für jedes Jahr, als Entschädigung für die Abnutzung in Abzug gebracht wird. Außer-

gewöhnliche Abnutzung ist daneben in bar zu ersetzen während Aufwendungen und Verbesserungen, die mit Genehmigung der Genossenschaft erfolgt sind, dem Genossen angerechnet werden. Eine etwaige Steigerung des Bodenwertes bleibt unberücksichtigt. In Ermangelung gütlicher Vereinbarung wird die Höhe des Rückkaufspreises durch ein Schiedsgericht bestimmt, von dessen Beisitzern jede Partei einen ernennt, während der Obmann von den beiden Ernannten gewählt wird. Neben diesem Rückkaufsrecht pflegen die Genossenschaften ein Vorkaufsrecht für sich grundbuchlich sicherstellen zu lassen, kraft dessen sie unbeschadet ihres Rückkaufsrechtes bei allen vereinbarten Verkäufen zum Vorkauf befugt sind. Eine Anzahl Genossenschaften ist indes noch weiter gegangen, indem sie den Hausinhabern die Verpflichtung auferlegte, zu jeder Veräußerung oder Verpfändung des Hauses ihre Einwilligung, d. h. vorherige Zustimmung, einzuholen. Nehmen die Hausinhaber dieser Verpflichtung entgegen eine Veräußerung oder Verpfändung vor, oder wird die Zwangsversteigerung des Grundstücks beantragt, so gilt nach den getroffenen Vereinbarungen der Kaufvertrag als aufgelöst, und das Haus fällt ohne weiteres in das Eigentum der Genossenschaft zurück. Diese Bestimmungen erscheinen allerdings sehr geeignet, den Häusern auch nach ihrem Übergang ins Einzeleigentum des Erwerbers ihren Charakter als Wohnhäuser zu wahren. Denn die Genossenschaft wird natürlich nur solchen Verkäufen zustimmen, die zu einem angemessenen Preise und an Personen stattfinden, die ihr genehm sind. Auch kann die Spekulation, was recht bedeutsam sein dürfte, sich nicht durch Auflegung

von Hypotheken und nachfolgende Subhastation der Häuser bemächtigen. Und was die scheinbare Härte der Abmachung betrifft, so muß eben dieser Bestimmung wie all den anderen gegenüber daran festgehalten werden, daß es ja nicht in der Absicht der Genossenschaftsverwaltungen liegen kann, ihre Mitglieder durch rigorose Anwendung derselben zu chikanieren, sondern daß sie in ihrem eigensten Interesse bestrebt sein werden, ihnen eine möglichst weitgehende Freiheit zu lassen und vor allem solche Mitglieder nicht künstlich festzuhalten, die ihre Beziehungen zur Genossenschaft zu lösen bemüht sind, weil sie die daraus resultierenden Verpflichtungen nicht länger tragen können oder wollen. Auch dürfte es unrichtig sein, zum Zwecke der Bewertung des von den Genossenschaften geschaffenen Besitzverhätnisses stets nur das freie Eigentum anderer Kleinhausbesitzer zum Vergleich heranzuziehen. Wie wenige der durch die genossenschaftliche Arbeit zu Eigentümern gemachten Wohnungsbedürftigen möchten sonst wohl jemals in den Besitz eines eigenen Hauses gelangt sein? Die meisten von ihnen würden doch wahrscheinlich in den privaten Miethäusern ihr Unterkommen gefunden haben, und mit den in diesen obwaltenden Wohnverhältnissen müssen daher die von den Erwerbshausgenossenschaften geschaffenen zum Mindesten gleichfalls in Parallele gestellt werden. Zu wessen Gunsten dieser Vergleich ausfällt, kann nicht zweifelhaft sein. Das Maß von Freiheit in der Verfügung über seinen Besitz, das dem Erwerber eines Genossenschaftshauses zusteht, ist tatsächlich ein sehr erhebliches. Denn er selbst hat das Haus ja zu dem Zwecke erworben, ein brauchbares Wohnhaus zu besitzen,

und der Verwendung desselben in dieser Absicht setzt die Genossenschaft nicht nur kein Hindernis entgegen, sondern sie sucht im Gegenteil zu verhindern, daß der Erwerber sie durch sein eigenes Tun und Lassen beeinträchtige. Solchen Maßnahmen, durch die das Haus für seinen Zweck in erhöhtem Maße brauchbar wird, wird sie ihre Genehmigung nicht versagen. Und wie leicht ist es in der Regel den Genossen gemacht, sich aus dem Stande des Mieters in den des Eigentümer zu erheben! Da wird er um so lieber und leichter einer partiellen Beschränkung seiner Eigentumsfreiheit zustimmen, da ja durch sie allein schließlich die Ziele der Genossenschaftstätigkeit, für deren Erreichung er selbst doch mitkämpft, verwirklicht werden können. Allerdings bestehen die positiven Lasten, die der Erwerber eines Hauses übernimmt, nicht ausschließlich in der Zahlung der Zinsen und Abträge an die Genossenschaft. Vielmehr hat er auch schon in der Zeit, in der er noch nicht als Eigentümer grundbuchlich eingetragen ist, außerdem die Kosten für die Instandhaltung der Baulichkeiten, für die Versicherung gegen Feuersgefahr und die öffentlichen Lasten zu tragen. Aber deshalb kann von einer finanziellen Überbürdung noch lange keine Rede sein. Übersteigt doch der Verkaufspreis eines Einfamilienhauses in der Regel die Summe von 6000 Mark nicht erheblich, und die Zahlungen, die der Erwerber beispielsweise bei einem solchen Preise zu leisten hätte, würden in den ersten 13 Jahren etwa 350—250 Mark, von dem Zeitpunkte der Auflassung an aber nur noch 160—120 Mark betragen. In Zwei- und Dreifamilienhäusern, in denen ein Teil des Hauses an andere Familien vermietet wird, pflegt der Anteil, der

auf die Wohnung des Eigentümers entfällt, noch geringer zu sein.

Mit einer weniger radikalen, deshalb aber nicht weniger wirksamen Reform der bestehenden Verhältnisse haben sich die Miethausgenossenschaften begnügt. Der Vertrag, den sie mit ihren Genossen abschließen, ist ein einfacher Mietvertrag, der zunächst die üblichen Bestimmungen über Dauer des Mietverhältnisses und Kündigung desselben seitens des Mieters, über Zahlung der Miete und Befolgung der Hausordnung enthält. Durch zwei Bestimmungen, die sich in den gewöhnlichen Mietverträgen nicht finden, hat man dann insbesondere die soziale Besserstellung der Mietgenossen, auf die man es von vornherein wesentlich mit abgesehen hatte, zu erreichen gesucht. Der Vermieterin steht nämlich danach ein Kündigungsrecht gegenüber dem Mieter solange nicht zu, wie dieser seine allgemeinen Verpflichtungen gegen die Genossenschaft und seine besonderen als Wohnungsinhaber erfüllt, besonders also seine Einzahlungen auf den Geschäftsanteil und seine Mietzahlungen pünktlich erfolgen läßt, und sich nicht der Erregung groben Ärgernisses oder wesentlicher Verstöße gegen die Hausordnung schuldig macht. Anderenfalls dauert das Mietverhältnis so lange, bis es seitens des Mieters gekündigt wird, was beispielsweise geschehen kann, wenn derselbe eine andere Genossenschaftswohnung beziehen oder etwa vorübergehend in einem Privathause in einem anderen Stadtteil Wohnung nehmen will. Tritt der Genosse dagegen aus der Genossenschaft aus, so läuft der Vertrag von selbst ab, gewöhnlich mit Schluß des folgenden Vierteljahres; stirbt er, so gehen seine

Rechte auf seine Witwe oder sonstige erwachsene Hinterbliebene über, falls dieselben der Genossenschaft als Mitglieder beitreten. Eine bedeutsame Ergänzung erfahren diese Bestimmungen dadurch, daß der Genossenschaft im allgemeinen die Befugnis entzogen ist, eine Steigerung der zu Beginn kontraktlich festgesetzten Mieten vorzunehmen. Hierzu ist sie, solange ein Mieter in derselben Wohnung verbleibt, nur in dem Falle berechtigt, daß im Laufe der Zeit eine neue, das Grundstück belastende Abgabe eingeführt oder eine bestehende erhöht wird. Dann darf der einzelne Mieter zur Beisteuer für die erhöhte Belastung herangezogen werden, während sonst eine Mietsteigerung ausschließlich beim Wohnungswechsel stattfinden darf. Da die Durchführung dieses Grundsatzes die genossenschaftliche Finanzwirtschaft in der Regel nicht unerheblich erschwert [1]), ist es um so anerkennenswerter, daß die Genossenschaften bis heute an ihm sowohl wie an dem Grundsatze der Unkündbarkeit der Wohnungen unerschütterlich festgehalten haben. Es ist ganz erstaunlich, ein wie verschiedenes Gepräge das auf der Basis dieser Grundsätze erstehende Verhältnis des Mieters zu seiner Wohnung im Vergleich zu den sonstigen Zuständen erhält. Eine Wohnung, die ihm nicht gekündigt und deren Mietpreis ihm nicht gesteigert werden kann, darf der Mieter in der Tat als sein Eigentum betrachten. Er kennt nicht die fortdauernde Sorge um die Beschaffung neuer, geeigneter Wohngelegenheiten, er hat nicht die Kosten zu fürchten, die die wiederholten Umzüge mit sich bringen, er kann seiner ganzen

[1]) Vgl. „Soziale Praxis", Jahrgang XIV, Sp. 957/958.

Wirtschaftsführung eine größere Stabilität geben und er bekommt, was das Wichtigste ist, jenes Heimatgefühl wieder, das so vielen Wohnungnehmern ihr Leben lang unbekannt bleibt.

Die Beschränkungen, die dem einzelnen Mieter im Interesse der Gesamtheit der Hausbewohner wie der Genossenschaft auferlegt werden, sind demgegenüber sehr geringe. Auch sie gehen in der Hauptsache nur darauf aus, den Mißbrauch der Wohnräume durch Einrichtung gewerblicher Betriebe, starke Belegung mit Aftermietern und Schlafleuten zu hindern und ihre Erhaltung in brauchbarem Zustande zu sichern, und sie stellen eine Minderung der persönlichen Freiheit des Mieters um so weniger dar, als dieser in dem Gefühle, daß er dabei nicht allein im Sinne der Gesamtheit sondern zugleich in seinem eigensten Interesse handelt, in der Regel schon aus freien Stücken bestrebt ist, die ihm eingeräumten Befugnisse zweckentsprechend zu verwerten. Die Erwartung, daß die Mieter „im Interesse des gemeinnützigen Zweckes ihre Wohnungen in allen Stücken so behandeln werden, als wenn die Häuser ihr Eigentum wären“ [1]), hat sich fast ausnahmslos bestätigt, und wie der Augenschein lehrt und das Urteil sachverständiger Männer bezeugt, zeichnen sich auch die größten Miethäuser der Genossenschaften „durch eine außerordentliche Sauberkeit, Nettigkeit und Freundlichkeit“ selbst bei stärkster Belegung aus[2]).

---

[1]) Vgl. Mietvertrag des „Berliner Spar- und Bauvereins“, Kromrey, a. a. O, S. 69.

[2]) Vgl. Singer „Soziale Fürsorge, der Weg zum Wohltun“, S. 145.

Daß es sich bei den Bemühungen um die Reform des Besitz- und Wohnungsverhältnisses darum handelte, eine mittlere Linie zu finden, bei welcher die individuellen Bedürfnisse des einzelnen Wohnungnehmers und die sozialen Zwecke der genossenschaftlichen Bestrebungen in gleichem Maße zu ihrem Rechte kamen, war die Tatsache, von deren Erkenntnis beide Formen der Genossenschaften ausgingen. Man darf sagen, daß ihre Versuche um die Lösung dieses Problems durchaus erfolgreich gewesen sind. Wenn bei der Betrachtung der erreichten Erfolge die Leistungen der Erwerbshausgenossenschaften deshalb mitunter zu gering bewertet werden, weil man das von ihnen geschaffene Besitzverhältnis mit dem absolut unbeschränkten Eigentum in Vergleich stellt, während sich für die Bewertung des genossenschaftlichen Mietverhältnis von selbst die Parallele mit den durch die sonst zur Anwendung gelangenden Mietverträge geschaffenen Zuständen darbietet, so kann dadurch das objektive Wertverhältnis natürlich nicht verschoben werden. Es ist in beiden Fällen gelungen, den Wohnungsinhabern das weitgehendste Verfügungsrecht über ihre Wohnungen und das Bewußtsein zu schaffen, ein eigenes Heim zu besitzen, und doch gleichzeitig die Gefahren fernzuhalten, die mit dem freien Eigentum an Boden und Baulichkeiten verbunden sind. Das ist ein Ergebnis, auf welches die deutsche Baugenossenschaftsbewegung mit ebenso berechtigtem Stolze blicken darf, wie auf ihre vorbildlichen baulichen Leistungen. Und wie in bautechnischer Hinsicht die Verschiedenartigkeit der Maßnahmen, die man zu treffen für angebracht hielt, nicht schädlich sondern nützlich gewesen ist, und es unberechtigt wäre, einen der

verschiedenen möglichen Wege als den ausschließlich zum Ziele führenden zu bezeichnen, so auch hier, wo jeder der beiden Modi der Reform durchaus erfreuliche Gestaltungen der Wohnbesitzverhältnisse gezeitigt hat.

### 3. Weitergehende Erfolge.

„Gesunde, zweckmäßige und preiswerte Wohnungen zu beschaffen und sie den Mitgliedern zu Eigentum oder Miete zu überlassen," das ist nach dem Wortlaut der meisten Genossenschaftssatzungen der Zweck, dem die gemeinschaftliche Tätigkeit in den Organisationen dienen soll. Aber wenn damit auch die unmittelbaren Ziele der Genossenschaften durchaus richtig bezeichnet sein mögen, so halten sich doch die von ihnen erreichten Erfolge keineswegs nur innerhalb der so umschriebenen Grenze.

Schon Huber, der erste, warmherzige Apostel des baugenossenschaftlichen Gedankens, hatte mit größtem Nachdruck darauf verwiesen, daß mit der Wohnungsbeschaffung die Tätigkeit von Genossenschaften, wie er sie plante, nicht erschöpft sein dürfe. Nach seinen Ideen sollte sich die „ökonomische Assoziation" gleichzeitig in konsumgenossenschaftlichem Sinne betätigen, indem sie den An- und Verkauf der von den Genossen benötigten, wichtigeren Gebrauchsartikel in die Hand nahm, und es sollte vor allem die „innere Mission", die Pflege des geistig-sittlichen Lebens der in den Assoziationen vereinigten Genossen neben den wirtschaftlichen Aufgaben nicht ver-

nachlässigt werden. Später hatte besonders noch Sonnemann der Ansicht Ausdruck gegeben, daß die Baugenossenschaften im Laufe der Zeit den Kreis ihrer Aufgaben erweitern, etwa durch Einrichtung von Badehäusern und Bibliotheken für die Gesundheits- und Bildungspflege ihrer Mitglieder sorgen, neben dem Bau von Familienhäusern den von Ledigenheimen betreiben, ihre Kasse zu einer Altersversicherungskasse ausbauen müßten etc.

Es kann nicht geleugnet werden, daß die praktische Bewegung hinter diesen grundsätzlichen Forderungen zum Teil zurückgeblieben ist. Es sind im ganzen betrachtet doch nur wenige Genossenschaften, die den Kreis ihrer unmittelbaren Aufgaben durch ein Vorgehen in den gekennzeichneten Richtungen überschritten haben. Aber daraus kann der deutschen Baugenossenschaftsbewegung kein Vorwurf gemacht werden. Denn die Ursache dafür liegt keineswegs in einem Mangel an echtem, genossenschaftlichem Geist, der vielmehr gerade im Baugenossenschaftswesen zu schönster Erscheinung gekommen ist, sondern ausschließlich darin, daß gerade die baugenossenschaftlichen Organisationen in der Regel mit der Erledigung der laufenden Verwaltungsgeschäfte und aller derjenigen Aufgaben vollauf beschäftigt sind, die nur der Erfüllung ihrer unmittelbarsten Zwecke dienen, und daß ihnen meist weder Mittel noch Kräfte freibleiben, sich weiterreichenden Unternehmungen zuzuwenden. Ja, bei der Fülle von Schwierigkeiten, die sie besonders in den Anfängen ihrer Tätigkeit zu überwinden haben, und bei der großen Tragweite, die ein jeder Akt ihrer Geschäftsführung nun einmal hat, muß es sogar als ein großes Glück bezeichnet

werden, daß die Genossenschaften in der Regel nicht mit allzu hochfliegenden Plänen ans Werk gehen, sondern daß sie das Nächste klar ins Auge fassen und sich damit begnügen, in der Richtung auf ihr satzungsmäßiges Ziel zu den Erfolgen zu kommen, die ihrer stillen, unermüdlichen Arbeit beschieden sind.

Und schon von diesen Erfolgen gibt es ja keineswegs ein zutreffendes Bild, wenn man ausschließlich die Zahl und die Qualität der von den Genossenschaften errichteten Häuser und Wohnungen ins Auge faßt. Was in diesen Häusern und Wohnungen auf der Grundlage des veränderten Besitzverhältnisses, das der einzelne Genosse nunmehr zu seinem Heimwesen hat, an neuem, gesundem, frischem und frohem Leben erwächst, das ist ja eigentlich erst alles baugenossenschaftlichen Wirkens edelste Frucht, alles ehrlichen Strebens und Mühens schönster Lohn.

Auf die Fülle der hygienischen, wirtschaftlichen und sozialen Uebelstände, die aus schlechten Wohnverhältnissen resultieren, ist ja, seitdem die Wohnungsfrage zur öffentlichen Diskussion steht, oft und überzeugend genug hingewiesen worden, und von den verschiedensten Seiten her hat man wieder und wieder darauf aufmerksam gemacht, daß das Vorgehen gegen die Mehrzahl der pathologischen Erscheinungen am sozialen Körper solange erfolglos bleiben wird, bis man gleichzeitig den Hebel an eine durchgreifende Besserung der Wohnverhältnisse setzt[1]). Wie zutreffend

[1]) Vgl. zum Beispiel Mosler „Über Entstehung und Verhütung der Tuberkulose als Volkskrankheit", 1899, S. 35—44; Aschaffenburg „Das Verbrechen und seine Bekämpfung," 1903, S. 184.

derartige Betrachtungen sind, dafür ist im kleinen von der deutschen Baugenossenschaftsbewegung der unwiderlegliche Beweis geliefert worden. Denn wenngleich uns über die Gesundheits- und Sterblichkeits-, Wirtschafts- und Sittlichkeitsverhältnisse in den Genossenschaftshäusern heute natürlich noch keinerlei statistische Zahlen untrügliche Auskunft geben, so herrscht bei allen Kennern der Bewegung doch darüber nur eine Stimme, daß die wohltätigen Wirkungen, die die veränderten Wohnverhältnisse auf Leib und Seele aller Bewohner der Genossenschaftshäuser ausgeübt haben und fortdauernd weiter ausüben, garnicht hoch genug veranschlagt werden können.

Am sichtbarsten stellen diese Wirkungen sich wohl in jenen zahlreichen Fällen dar, in denen es gelungen ist, Arbeiter industrieller Betriebe, die die Hoffnung, in ihrem Leben noch einmal zu besseren Wohnverhältnissen zu gelangen, längst aufgegeben hatten, durch die genossenschaftliche Arbeit zu Besitzern eines eigenen, kleinen Anwesens zu machen. Der Mann, der vielleicht schon völlig mit seinem Schicksal und der Welt zerfallen war, und der in den wenigen freien Stunden, die seine Werktagsarbeit ihm ließ und an den Feiertagen nur noch den Weg ins Wirtshaus zu finden wußte, oder untätig und unlustig in seinen engen, unheimischen Mieträumen herumlag, erwacht wie zu einem neuen Leben. Keine freie Minute, die er nicht an die Ausgestaltung, Verbesserung und Verschönerung seines neuen Besitztums verwendete oder doch im Kreise der Seinen verbrächte, die er jetzt vielleicht erst von neuem wieder lieb gewinnt. Er sieht die ganze Welt, sein Leben und seine Zukunft mit anderen Augen, und an die Stelle

des Grolles und Mißmutes treten Hoffnungsfreudigkeit, Frohsinn und Schaffenslust. Auch an seine Berufsarbeit geht er von nun an in ganz anderer Stimmung. Weiß er doch, daß ihn nach seinem Tagewerk der Friede und das Glück seines Familienlebens umfangen werden, und daß ihm sein Haus, sein Hof, sein Garten eine bessere Stätte abendlicher und feiertäglicher Ruhe und Erholung bieten als die Schenkstube. Auch der Frau des Arbeiters erschließt sich in der Tätigkeit, die sie in Haus, Hof und Garten nunmehr entfalten kann, ein ganz neuer Wirkungskreis, und die Kinder, deren regelmäßiger Aufenthalt sonst die engen Stuben, der unfreundliche Hof und die schmutzige Straße waren, wachsen auf einem Boden heran, der auch ihren Leib und ihre Seele zu gesunderem Gedeihen bringt. Für alle Teile der Familie spielt der kleine Hausgarten dabei eine ganz hervorragende Rolle. Der Arbeiter findet in der Pflege desselben eine Tätigkeit, die ihm wohltuende Abwechslung gegenüber der eintönigen Berufsarbeit in der Fabrik und an der Maschine schafft, andere Anlagen und Kräfte zur Auswirkung bringt; für die Frau wird der Besitz des Wirtschaftsgartens häufig genug Anlaß zu einer gründlichen Umgestaltung ihrer altgewohnten Wirtschaftsführung, und für die Kinder bedeutet das Aufwachsen zwischen Baum und Busch eine Wiederherstellung des Zusammenhangs mit der Natur, deren Wirkungen vielleicht noch bis weit in ihr späteres Leben hineinreichen.

Ein gut Teil dieser und noch mancher anderen Vorzüge, die allein der Besitz eines kleines Eigenhauses zu bieten vermag, müssen natürlich die Bewohner der genossen-

schaftlichen Miethäuser entbehren. Aber jenes Grundgefühl der Liebe zum neugewonnenen, eigenen Heim erwächst auch auf diesem Boden, und wo es seinen Einzug in die Herzen gehalten, da bleiben die weiteren Wirkungen ebenfalls nicht aus. Der Sinn für den Wert einer gesunden und freundlichen Häuslichkeit erwacht in allen Mitgliedern der Familien, das Familienleben wird inniger, die Lebensstimmung froher und zuversichtlicher. Und was auf der einen Seite gegenüber den Besitzern der Eigenhäuser entbehrt werden muß, das wird auf der anderen ersetzt durch den Geist der Haus- und Wohngemeinschaft, der hier oft in schönster Form zur Ausbildung gelangt. Durch ihn wird die einzelne Familie aus jenem Zustande sozialer Isolierung befreit, unter deren Druck ihr Dasein vielleicht bis dahin gestanden hat, und eingeschlossen in ein Gesamtleben, das ihrem Fühlen ganz neue Werte erschließt und ihr Streben und ihre Kräfte in erstaunlicher Weise stärkt. Und auf dieser Grundlage entwickelt sich dann wohl innerhalb der alle umschließenden großen Genossenschaft ein Genossenschaftsleben der Hausbewohner im kleinen, dessen herzerfreuender Anblick in einem hervorstechenden Falle selbst einen anarcho-sozialistisch gesinnten Beschauer zu folgendem Hymnus veranlaßte:

„Die Mieter wurden bald Genossen und näherten sich untereinander in einer Weise, wie man es in unserer individualistischen Zeit nicht für möglich gehalten hätte. Und es war eine bunte Schar, die da zusammengewürfelt war. Politisch waren alle Parteien vertreten, so daß unser Haus einer Welt im kleinen glich, nur mit dem Unterschied, daß sich die Einzelnen nicht so in den Haaren

lagen, wie in der großen Welt. Da waren Konservative, Liberale, Antisemiten und — o Schrecken — Anarchisten, und zwar Anarchisten der schlimmsten Observanz. Aber ruhig und friedlich lebten sie zusammen, und wer sie so des Sonntags im Sommer hat herumtoben sehen, der wurde nichts von Meinungsverschiedenheiten gewahr . . . Da wurden gemeinschaftliche Lauben gebaut, eine Bibliothek errichtet, Theatervorstellungen veranstaltet, Museen besucht usw., dann rief man eine Art Konsumgenossenschaft ins Leben. Man diskutierte, zankte sich auch mal, aber man ist immer friedlich geblieben, und stets hat man sich wieder ausgesöhnt; und über alledem hat sich ein Stamm von Menschen herausgebildet, die als Pioniere der Genossenschaftlichkeit gelten können . . . Eine innere Kolonisation inmitten der zerfahrenen Großstadtverhältnisse, eine Siedlung mit genossenschaftlicher Lebensordnung, ein kleiner Staat ist hier im Werden begriffen.“ [1])

Wie es in diesen Worten bereits angedeutet ist, pflegen sich zunächst zwischen den einzelnen Familien Beziehungen geselliger Natur herauszubilden. Die gemeinsame Zugehörigkeit zur gleichen Organisation, die Gleichartigkeit der wirtschaftlichen Lage und sozialen Stellung, die Benutzung der gemeinschaftlichen Einrichtungen bieten die Grundlage und den Anlaß dazu. Und von da aus geht es dann oft noch ein erhebliches Stück weiter in der Richtung, wie Huber und Sonnemann sie gewiesen hatten. Es werden für den Winter Brennmaterialien gemeinschaftlich zu ver-

[1]) W. W. im „Genossenschaftlichen Wegweiser“, Jahrgang VIII, Nr. 4; vgl. Kampffmeyer „Die Baugenossenschaften etc.“, S. 32.

billigtem Preise besorgt, es wird eine Einkaufsgemeinschaft für die verschiedensten Bedarfsartikel oder wohl gar eine Produktivgenossenschaft für Backwaren begründet, es werden Bibliotheken eingerichtet, Vortrags- und Theaterabende und Museumsführungen veranstaltet, Darlehns- und Unterstützungsfonds geschaffen und mancherlei ähnliche Unternehmungen in Angriff genommen. Nicht immer beteiligt sich die Genossenschaftsverwaltung offiziell an diesen Bemühungen um den Ausbau des gemeinsamen Lebens im kleineren Kreise, wenngleich sie dieselben natürlich dort, wo sie dazu in der Lage ist, durch Hergabe von Räumen oder Barmitteln oder auf sonst angängige Weise zu unterstützen versucht, auch etwa die ständige Verbindung unter den verschiedenen Hausgenossenschaften durch Herausgabe eines besonderen Genossenschaftsblattes zu pflegen sich bestrebt, und auch dort, wo zu derartigen Maßnahmen die Möglichkeit nicht gegeben ist, die Mitglieder der Verwaltungsorgane ihre Kräfte in der Regel noch in den Dienst der hausgenossenschaftlichen Unternehmungen stellen.

Gesundes, zufriedenes Leben im Kreise der einzelnen Familien, fröhliches, aufstrebendes Gemeinschaftsleben, das sind die schönen Früchte, die die Arbeit der deutschen Baugenossenschaften in ihrem ganzen Umfange gezeitigt hat. Und wenn dieser Umfang bis heute kein allzugroßer gewesen ist, wenn im ganzen die genossenschaftliche Wohnungsproduktion ein gewisses Maß nicht hat überschreiten können, so ist doch die aufgewendete Mühe und Arbeit nicht vergeblich gewesen, vielmehr ist sie aufs Reichlichste gelohnt durch die Tatsache, daß sie ein paar

Tausend von Familien die Grundlage für den Aufbau eines menschenwürdigen Daseins und gegenwartsfroher Lebensarbeit geschaffen hat.

Aber die Verwaltungsarbeit der Genossenschaften, der diese Erfolge letzten Endes zu danken sind, stellt zugleich — diese Tatsache ist bei der Bewertung der deutschen Baugenossenschaftsbewegung nicht immer ausreichend berücksichtigt worden — noch eine Quelle weiterer Wirkungen sozialen Charakters dar, die zwar nicht als eigentlich beabsichtigte angesehen werden können, aber wegen ihrer weitreichenden Bedeutung doch ganz besonderer Beachtung wert sind.

Ein Teil dieser Wirkungen zeigt sich vorwiegend in den ausgesprochenen Arbeiterbaugenossenschaften. Es ist zunächst nämlich darauf hinzuweisen, daß die Teilnahme, die weite Kreise der deutschen Arbeiterschaft den baugenossenschaftlichen Bestrebungen angedeihen lassen, an sich bereits einen nicht zu unterschätzenden sozialen Erfolg darstellt. Ist sie doch ein Beweis dafür, daß in diesen Kreisen die radikal-utopischen Ideengänge, die noch heute auf einen großen Teil der Arbeiter ihre Wirkung üben, mehr und mehr durch das Bedürfnis verdrängt worden sind, auf dem Boden des Bestehenden ihre Kräfte an die Durchführung erreichbarer Reformen und Verbesserungen zu setzen, daß die frühere Unversöhnlichkeit mit der wirtschaftlichen und sozialen Ordnung unserer Zeit von ihrer Starrheit viel verloren hat. Und den Tendenzen solcher Art kommt es außerordentlich entgegen, daß in der baugenossenschaftlichen Organisation ein jedes Mitglied zur Teilnahme an der positiven, nutzbringenden Tätigkeit

der Genossenschaftsverwaltung befugt und berufen ist. Schon in der Generalversammlung übt ja ein jeder Genosse eine solche Teilnahme aus. Vor allem aber ist denjenigen Genossen, die als Mitglieder des Vorstandes oder Aufsichtsrats an der eigentlichen Geschäftsführung beteiligt sind, in vollstem Maße Gelegenheit gegeben, ihre Kräfte in den Dienst jener Tätigkeit zu stellen. Und das geschieht in hervorragender Weise. In vielen Genossenschaften besteht ein großer Teil der Vorstands- und Aufsichtsratsmitglieder aus Arbeitern und der Eifer und das Verständnis, das viele von ihnen entwickeln, wird nicht selten als bewundernswert bezeichnet.

Durch diese Anteilnahme an der Geschäftsführung erhält ein großer Teil der Arbeiter einen Einblick in die wirtschaftlichen, sozialen und politischen Verhältnisse unserer Zeit, der mehr wert ist, als alles, was ihm darüber in Zeitungen und Versammlungen berichtet werden kann. Er lernt die Dinge sehen, wie sie sind, nicht wie sie andere sehen. Er erkennt, wie kompliziert das Gefüge des sozialen Räderwerkes ist, lernt Wesentliches von Unwesentlichem, Notwendiges von Zufälligem, Mögliches von Unmöglichem unterscheiden, er erkennt die tatsächlichen Mängel, die unserer sozialen Ordnung anhaften, die Maßnahmen, die eine Besserung herbeiführen können, und die Schwierigkeiten, die solchen Maßnahmen entgegentreten. Er lernt wie man solche Schwierigkeiten überwindet. Kurzum, er macht eine Schulung durch, die ihn nicht nur zu einer besseren Erledigung seiner eigenen, privaten Angelegenheiten, sondern darüber hinaus für die Mitwirkung in wichtigen öffentlichen Dingen, für die Ausübung jeder Art von

Selbstverwaltung und politischer Aktion in höchstem Grade fähig macht.

Dazu kommt, daß er gleichzeitig einen Blick in die Seelen und die Gesinnungen derjenigen Bevölkerungselemente zu tun in die Lage kommt, von deren Egoismus und Böswilligkeit nach manchen Schilderungen das ganze soziale Elend schließlich herzuleiten ist. Er arbeitet zusammen mit den Angehörigen der gebildeten und besitzenden Schichten, und lernt einsehen, daß es auch unter ihnen Männer mit offenem Blick und offenem Herzen, mit gutem, ehrlichen Wollen gibt, die nicht ausschließlich auf ihr persönliches Wohl bedacht sind. Und auch die Gebildeten und Besitzenden, was nicht minder wichtig ist, erhalten bei dieser gemeinschaftlichen Arbeit oft genug einen Einblick in eine Welt, die ihnen bisher eine völlig fremde geblieben war, sie lernen die Bedürfnisse des Arbeiters kennen, seine Wünsche und Forderungen verstehen, seine Persönlichkeit und sein Streben achten. So bahnt sich ein wechselseitiges Sichverstehen von Mensch zu Mensch, eine Ausgleichung der Gegensätze von Klasse zu Klasse an, wie sie oft unmöglich scheinen und doch unumgängliche Vorbedingung und schönste Wirkung zugleich jeder wahren Reform des Gemeinschaftslebens darstellen.

So weist die Arbeit, die in der deutschen Baugenossenschaftsbewegung geleistet worden ist, über sich selbst hinaus in das Reich einer besseren sozialen Zukunft. Und die Aufgabe, die sie sich erwählt, die Leistung, die sie vollbracht hat, ist die Tätigkeit des Pioniers, welcher dem großen Zuge voraus ein noch unbekanntes, wildes Gelände erschließt, sich und den Anderen den Weg zum ersehnten

Ziele bahnend. Diese Arbeit mag mühselig und vielleicht undankbar sein, sie bleibt von eminenter praktischer Bedeutung, und sie geleistet zu haben wird stets der Ruhmestitel der deutschen Baugenossenschaften bleiben. Sie haben alle die Schwierigkeiten aufgedeckt, die unter den bestehenden Verhältnissen der Durchführung einer ernstlichen Wohnungsreform entgegenstehen, aber sie haben zugleich auch die Wege gewiesen, auf denen diese Schwierigkeiten sich beheben lassen, sie haben diese Wege teils schon selbständig eingeschlagen, teils haben sie die öffentlichen Instanzen mit Nachdruck darauf verwiesen, wie durch sie allein die Zugänge dazu erschlossen werden können. Und sie haben nicht zuletzt in ihren Leistungen Vorbilder für die Wohnungsreform der Zukunft geschaffen, die in höchstem Maße der Beachtung und Nachahmung würdig erscheinen.

# Schluss.

## Die Zukunft der deutschen Baugenossenschaftsbewegung.

Der bisherige Werdegang der neueren deutschen Baugenossenschaftsbewegung weist eine so erstaunliche Stetigkeit der Entwicklung auf und ihr gegenwärtiger Stand bietet durch die in ihr herrschende Einheitlichkeit der Gesamttendenz, durch die Gleichartigkeit in Verfassung und Verwaltung und die Zielklarheit in allem Tun und Lassen ein so erfreuliches Bild gesunden und gefesteten Lebens, daß man um die Zukunft der Bewegung keine ernstlichen Besorgnisse zu hegen braucht. Da indes eine wirklich ersprießliche und erfolgreiche Weiterentwicklung nur dann als völlig gesichert betrachtet werden darf, wenn sich einerseits alle Träger der Bewegung über die prinzipiell innezuhaltende Richtung derselben völlig klar sind und andererseits alle diejenigen Stellen, die zum weiteren Ausbau und zur Förderung des baugenossenschaftlichen Lebens in der Lage und berufen sind, ihre Pflichten erkennen und erfüllen, so sei zum Schluß versucht, in kürzesten Worten auf einige derjenigen

Punkte zu verweisen, die in dieser Hinsicht von Bedeutung erscheinen.

Was zunächst den Inhalt der baugenossenschaftlichen Tätigkeit anlangt, so wird die deutsche Bewegung ihren Weg ausschließlich in der Richtung fortsetzen müssen, wie sie ihn bisher gegangen ist, das heißt, sie muß in der Hauptsache selber bauen. Nach englischem Vorbilde die Kreditvermittlung an ihre Mitglieder zum Inhalt ihrer Tätigkeit zu machen, um diese dann selbständig mit dem gewährten Kredit schalten und walten zu lassen, kann ihr nicht ernstlich angeraten werden.[1])

Ob die Genossenschaften bei ihrer Bautätigkeit dem Bau von kleineren Erwerbs- oder größeren Miethäusern den Vorzug geben sollen, ist eine Frage, die nicht grundsätzlich sondern nur von Fall zu Fall entschieden werden kann. Daß es auch weiterhin das Streben aller Genossenschaften sein muß, so extensiv wie möglich zu bauen, bedarf besonderer Betonung nicht. Indes ist bereits aus der bisherigen Entwicklung zu ersehen, daß der Miethäuserbau je länger je mehr in den Vordergrund tritt; in den mittleren und größeren Städten dürfte daher der Erwerbshäuserbau in Zukunft noch weniger Aussicht auf weitgreifende Erfolge haben als bisher.

Der Grenzen sich noch klarer bewußt zu werden, die der genossenschaftlichen Bautätigkeit überhaupt gezogen sind, wird aber die Aufgabe beider Genossenschaftsformen

---

[1]) Vgl. indes die Verhandlungen des „Zweigvereins Hessen der Gesellschaft für soziale Reform“ in Frankfurt a. M., 15. Sept. 1902, nach „Soziale Praxis“, Jahrg. XI, No. 52; außerdem Grävéll a. a. O., S. 99.

bilden. Sie müssen nicht nur die übrigen Formen der gemeinnützigen Bautätigkeit, wie sie besonders durch gemeinnützige Aktiengesellschaften und neuerdings in steigendem Maße durch die Gemeinden ausgeübt wird, als gleichberechtigt anerkennen, sie müssen vielmehr auch nicht den geringsten Zweifel darüber lassen, daß die Anschauung, es könne die „Bautätigkeit unter Gewinnverzicht“ durch Reich, Staat und Gemeinde, Arbeitgeber und Stiftungen, Aktiengesellschaften und Genossenschaften[1]) jemals „die Wohnungsfrage lösen“ oder gar den Bedarf an Wohnungen zum größten Teile selber decken, in ihren Kreisen keinen Platz hat. Die Notwendigkeit, Berechtigung und Nützlichkeit der privaten, gewerbsmäßigen Wohnungsproduktion und Wohnungsdarbietung muß auf das Entschiedenste anerkannt und mit ihren Vertretern eine Verständigung gesucht werden, auf Grund deren an die Stelle der bisherigen gegenseitigen Befehdung und Verunglimpfung ein ehrliches und nutzbringendes Zusammenarbeiten tritt.

Ob für diese Weiterarbeit diejenige Rechtsform, die das gegenwärtige Genossenschaftsgesetz den Baugenossenschaften gibt, die zweckmäßigste sei, ist eine wichtige Frage, die auch bereits mehrmals von kompetenten Stellen aus eingehend erörtert worden ist.[2]) Ohne Zweifel liegt eine gewisse Gefahr darin, wenn für eine Tätigkeit, die auf

[1]) Vgl. Eberstadt „Das Wohnungswesen“ S. 363 ff.

[2]) Vgl. zum Beispiel „Verhandlungen der Baugenossenschaften etc.“, S. 14 ff.; „Jahresbericht des Rhein. Vereins zur Förd. des Arbeiterwohnungwesens“, 1901/02, S. 11/12, 1903/04, S. 21/27; „Zeitschrift für Wohnungswesen“, Jahrgang I, S. 126/27.

Jahre hinaus große Summen festlegt, in der genossenschaftlichen Organisation ein Substrat gewählt wird, welches aus einer wechselnden Personenzahl besteht, wenn also kündbare Geldanteile in unrealisierbaren Werten festgelegt werden. Allerdings ist auch die finanzielle Entwicklung der deutschen Baugenossenschaftsbewegung eine so gesunde, daß zu Befürchtungen gegenwärtig kein Anlaß vorliegen dürfte; aber es ist zu bedenken, daß unser Wirtschaftsleben seit dem Beginn der neueren Bewegung eine schärfere Krisis noch nicht erlitten hat und daß erst eine solche lehren kann, ob die Baugenossenschaften noch heute so wenig wie in den siebziger Jahren einem stärkeren Ansturm standzuhalten vermögen.

Solange die gegenwärtige Genossenschaftsform beibehalten wird, ist es jedenfalls von höchster Wichtigkeit, daß zuverlässige Maßnahmen zur Sicherung gegen kritische Zeiten getroffen werden. Nicht so sehr darin, daß an möglichst vielen Stellen neue Genossenschaften ins Leben gerufen werden oder auch nur darin, daß die bestehenden ihre bauliche Leistungsfähigkeit durch die Errichtung einer möglichst großen Zahl von Genossenschaftshäusern zu beweisen versuchen, als vielmehr in dem Ausbau und der Festigung ihrer inneren Organisation dürfte die Aufgabe beruhen, die die Bewegung für die nächste Zeit als ihre wichtigste anzusehen hat. „Vorsicht in allen Dingen!“ ist die Losung, die man mit Recht aus diesem Grunde hat ausgeben müssen.[1]) Vorsicht in erster Linie bereits bei der Gründung. Die Baugenossenschaft

[1]) Vgl. „Verhandlungen der Baugenossenschaften etc.“, S. 15.

soll „eine Reserve im Kampfe gegen das Wohnungselend“ sein, die nur dort eingesetzt werden darf, wo andere Mittel versagen und ihr Einsatz Erfolg verspricht. Vorsicht weiterhin bei der Auswahl der Genossen, bei der Besetzung der Verwaltungsorgane, beim Erwerb der Grundstücke, der Vergebung der Bauarbeiten, Vorsicht vor allem aber in der Finanzwirtschaft. Hier wird es sich in der Hauptsache darum handeln, in möglichst großer Höhe Reserven anzusammeln und die von den Genossen zu zahlenden Mieten und Abträge richtig zu kalkulieren. Ob man außerdem etwa noch zur Anlage eines besonderen „Kündigungsfonds“, aus dem ausscheidenden Mitgliedern die von ihnen zu fordernden Beträge gezahlt,[1]) oder zur Einrichtung einer „Mietversicherung“, kraft deren die Genossen im Falle länger währender Erwerbsunfähigkeit von der Zahlung der Mieten befreit werden,[2]) schreiten will, dürfte daneben von geringerer Bedeutung sein.

In hohem Maße kann dieser innere Ausbau der genossenschaftlichen Organisationen durch die Tätigkeit der Revisionsverbände und der Wohnungsfürsorgevereine unterstützt werden. In den Berichten der Verbandsrevisoren kehren noch immer ständig dieselben Klagen über bestimmte Mängel in der Genossenschaftsverwaltung wieder[3]). Die Verbände müssen es als ihre ernste Aufgabe ansehen, auf

---

[1]) Vgl. „Jahresbericht des Rhein. Vereins etc.“, 1903/04, S. 26.

[2]) Vgl. „Zeitschrift für Wohnungswesen“, Jahrgang I. S. 26, 61 ff., 264 ff., Jahrgang II, S. 197 ff.

[3]) Vgl. zum Beispiel „Bericht über die Versammlung der gemeinnützigen Bauvereine der Rheinprovinz“, 1900, S. 25 ff.; „Bericht über die VI. Versammlung des Rhein. Vereins zur Förderung des Arbeiterwohnungswesens“, 1904, S. 57 ff.

eine Abstellung dieser Mängel hinzuwirken und eine gleichmäßige, gesunde Entwicklung in den ihrer Aufsicht unterstehenden Genossenschaften zu fördern. Zu hoffen bleibt, daß die beiden großen Verbände, welche sich wegen ihrer verschiedenen Anschauungen über die Frage des gemeinschaftlichen Eigentums geschieden haben, in höherem Grade als bisher sich einander wieder nähern. Im ganzen dürfte es die zweckmäßigste Form der Verbandsorganisation sein, wenn sich zunächst in allen Landesteilen für Bezirke von der Größe einer Provinz kleinere Verbände bilden, die sich dann zum Zwecke wirksamerer Erfüllung ihrer Aufgaben nach innen und außen hin zu einer Gesamtorganisation zusammenschlössen, wie sie etwa der Hamburger Zentralverband für die Konsumvereine bildet, oder sich dem „Allgemeinen Verbande der deutschen Erwerbs- und Wirtschaftsgenossenschaften“ zu Berlin als Unterverbände unterstellten.

Die Wohnungsfürsorgevereine entfalten ja besonders in den westlichen Teilen Deutschlands heute bereits eine sehr segensreiche Tätigkeit. Die Ausdehnung derselben seitens der bestehenden Vereine und vor allem die Begründung gleicher Vereine in solchen Gegenden, wo Organisationen dieser Art noch nicht bestehen, der Stand der Wohnungsverhältnisse aber großenteils noch schlechter und der Boden für baugenossenschaftliche Arbeit gegeben ist, bleiben dringend zu wünschen. Gerade für die Solidität der baugenossenschaftlichen Unternehmungen bietet die Mitwirkung solcher Vereine, wie das Studium der Drucksachen des „Rheinischen Vereins“ lehrt, die beste Gewähr.

Über die Aufgaben, welche den Gemeinden, Staat und Reich zuzuweisen wären, gehen die Ansichten weit auseinander. Während man auf der einen Seite den Selbsthilfegedanken als das A und O aller genossenschaftlichen Tätigkeit hinstellen und demzufolge jede äußere Unterstützung als schädlich abweisen zu müssen glaubt, will man auf der anderen besonders die finanziellen Mittel der öffentlichen Gewalten in weitgehendstem Maße in Anspruch nehmen. Daß eine Förderung der baugenossenschaftlichen Bestrebungen vom sozialpolitischen Standpunkte aus gerechtfertigt ist, kann eigentlich kaum zweifelhaft erscheinen, besonders dann nicht, wenn man zugibt, daß eine gleiche Förderung auch all den Privatpersonen oder Gesellschaften anderer Rechtsform zuuteil werden soll, die sich in gleicher Weise wie die Baugenossenschaften verpflichten, Wohnungsproduktion unter sozialen Gesichtspunkten zu treiben, selbst wenn sie dabei das Moment des Erwerbes aus ihrer Tätigkeit nicht völlig ausschalten.

Von den praktischen Vorschlägen, die in der Frage der Kapitalbeschaffung bisher gemacht worden sind, dürften diejenigen, welche eine Ausdehnung des Geschäftsbetriebes der Preußischen Zentral-Genossenschaftskasse im Auge haben, die meiste Beachtung verdienen[1]), da sie geeignet erscheinen, dem größten Teil der deutschen Genossenschaften eine ergiebige Finanzquelle zu erschließen und ihre Durchführung geringeren Schwierigkeiten begegnen

[1]) Vgl. dazu Koska „Die Geldbeschaffung für Baugenossenschaften", Zeitschrift für Wohnungswesen, Jahrgang II, S. 213 ff., 229 ff.; Hülsen „Baugeldbeschaffung der Baugenossenschaften", ebendort, S. 269 ff.

dürfte als diejenige anderer geplanter Unternehmungen dieser Art[1]). Schon heute könnten sich die Baugenossenschaften die Beschaffung eines Teiles der von ihnen benötigten Kapitalien, nämlich der Baugelder, dadurch erleichtern, daß sie sich unter einander zu „Verbandskassen", wie sie für die verschiedensten Genossenschaften bereits bestehen, zusammenschließen, um auf dieser Grundlage sich von der Zentral-Genossenschaftskasse in laufender Rechnung, also ohne bestimmte Rückzahlungsfristen, und auf kurzfristige Wechsel den erforderlichen Kredit gewähren zu lassen. In bedeutend höherem Grade aber könnten die Genossenschaften durch das genannte Staatsinstitut von ihren finanziellen Sorgen befreit werden, wenn es gelänge, demselben eine Abteilung für Realkredit anzugliedern und durch Vermittelung von provinziellen Garantieverbänden, zu denen die bezeichneten Verbandskassen sich eventuell ausbilden könnten, eine Beleihung der genossenschaftlichen Immobilien bis zur Höhe von 85 oder 90 % ihres Wertes zu ermöglichen. Bei zweckmäßiger Gestaltung des Auszahlungsverfahrens könnten auf solche Weise sowohl die Baugeld- wie die Hypothekenfrage für die Genossenschaften gelöst werden; und wenn seitens der dabei mitwirkenden Staats- und Genossenschaftsorgane die erforderliche Vorsicht geübt wird, würde nicht nur die staatliche Finanzwirtschaft nicht gefährdet, sondern zugleich die genossenschaftliche einer heilsamen Kontrolle unterstellt

[1]) Vgl. „Zur Frage der Beschaffung des Realkredits für die gemeinnützige Bautätigkeit", Concordia, Zeitschrift der Zentralstelle für Arbeiter-Wohlfahrtseinrichtungen, Jahrgang XI, S. 161 ff.

werden, die etwaigen Mißgriffen wirksam vorbeugen könnte.

Solange eine derartige, umfassendere Lösung der Finanzfrage nicht erfolgt, wird es Sache der Baugenossenschaften sein, sich an diejenigen Geldquellen zu halten, die ihnen bereits bisher einen großen Teil ihrer Kapitalien geliefert haben. Sie werden die Gelder der Reichs- und Staatsfonds und der Invaliditäts-Versicherungsanstalten weiterhin in Anspruch nehmen, aber sie werden gleichzeitig auch versuchen müssen, die Bestände der Berufsgenossenschaften wie der kommunalen Sparkassen ihren Bestrebungen zugänglich zu machen, und im ganzen ihrer Finanzwirtschaft eine solche Gestalt zu geben, daß sie schließlich auch auf die Vergünstigungen, die die Gewährung all dieser Kapitalien ja zweifellos darstellt, verzichten und für die Hergabe von Hypotheken und Baugeldern diejenigen Preise zahlen können, die auf dem allgemeinen Geldmarkte üblich sind. Wie weit ihnen das Letztere gelingt, wird wesentlich übrigens auch davon abhängen, ob fortan die Ausgabe von Bauland im Erbbaurecht seitens der öffentlichen Gewalten einen größeren Umfang annehmen und die Genossenschaften wenigstens eines Teiles ihrer finanziellen Sorgen entheben wird.

Letzten Endes wird natürlich das Wohl und Wehe der ganzen Bewegung immer von dem Geiste abhängen, der ihre eigentlichen Träger, die Genossenschaftsmitglieder, erfüllt, und von dem Verständnis, welches die große Menge der Wohnungsbedürftigen ihr entgegenbringt, von der praktischen Stellung, die sie ihr gegenüber einnimmt. Darum ist es auf das Dringendste zu wünschen, daß

zunächst einmal in die Bewegung nicht künstlich Gegensätze hineingetragen werden, die mit ihrem Wesen nichts zu tun haben, oder daß vorhandene Gegensätze über Gebühr aufgebauscht werden. So erfreulich es unter diesem Gesichtspunkte ist, daß bisher die politischen und religiösen Anschauungsunterschiede der Genossenschaften völlig hinter der Einheitlichkeit ihres gemeinsamen Strebens zurückgetreten sind, so wenig kann die Scheidung der Richtungen in der Frage des Kollektiveigentums, kann ferner auch die Entgegensetzung von Arbeiter- und Beamtengenossenschaften gutgeheißen werden. Andererseits ergibt sich die Notwendigkeit, daß alle diejenigen Kreise, die nach unseren heutigen Verhältnissen von der Wohnungsnot in irgendwelcher Form betroffen werden, der Baugenossenschaftsbewegung ein ganz anderes Interesse entgegenbringen müssen als bisher. Nicht als ob einer leichtsinnigen Neugründung von Genossenschaften damit das Wort geredet werden sollte. Aber es ist kein Zweifel darüber, daß an vielen Orten unseres Vaterlandes eine ernstliche Wohnungsreform noch lange vergeblich wird erwartet werden müssen, und daß in solchen Fällen einzig die baugenossenschaftliche Pionierarbeit geeignet ist, den Weg zu besseren Wohnungszuständen denen zu zeigen, die ihn nicht sehen oder nicht sehen wollen. Und es ist andererseits kein Zweifel, daß es in der Regel an der Verständnislosigkeit der in Betracht kommenden Schichten, des Mittelstandes und der Arbeiterschaft, liegt, wenn in solchen Fällen baugenossenschaftliche Organisationen nicht zustande kommen. Und doch könnten beide Bevölkerungsklassen aus ihrer eigenen Geschichte lernen, wie viel

fruchtbringender gerade die genossenschaftliche Selbsthilfe sich gestalten kann, als die verschiedensten Maßnahmen gesetzlicher Art, die eine Beeinflussung wirtschaftlicher und sozialer Übelstände bewirken sollen; die Genossenschaften der deutschen Handwerker und die Konsumvereine der deutschen Arbeiter sind ein sprechender Beweis dafür.

# Thesen.

1. Von den nach neuerem deutschen Genossenschaftsrecht zulässigen Rechtsformen ist die Form der Genossenschaft mit beschränkter Haftpflicht für die Zwecke der Baugenossenschaften am meisten zu empfehlen.
2. Der wirtschaftlichen und kulturellen Hebung der Arbeiterklasse zu dienen sind neben den Baugenossenschaften besonders die Konsumvereine bestimmt, während die Produktivgenossenschaften der Arbeiter vorläufig die Bedeutung sozialökonomischer Experimente behalten.
3. Die deutsche Arbeiterversicherung hat außer ihren segensreichen sozialen Folgen verschiedene psychologische Nebenwirkungen gezeitigt, welche insbesondere in einer Herabminderung der in der Arbeiterschaft bestehenden Selbsthilfe-Tendenzen zum Ausdruck gelangen werden und deshalb rechtzeitig durch geeignete sozialpolitische Maßnahmen paralysiert werden müssen.
4. Die gesetzliche Einführung des zehnstündigen Maximalarbeitstages für Frauen ist in Deutschland heute bereits möglich und im Interesse der Arbeiterinnen, der Arbeiterfamilien und der Volksgesamtheit dringend zu wünschen.

# Lebenslauf.

Als Sohn des Kaufmanns Wilhelm Voßberg und seiner Ehefrau Louise, geb. Zieske, bin ich, Kurt Eugen Walter Voßberg, am 25. Juli 1880 zu Berlin geboren. Ich wurde evangelisch getauft und besuchte in meiner Vaterstadt von 1886 bis 1889 das städtische Falk-Realgymnasium, von 1889 bis 1898 das königliche Wilhelms-Gymnasium, welches ich mit dem Zeugnis der Reife verließ. Vom Oktober 1898 bis Oktober 1899 genügte ich meiner Militärpflicht beim Füsilier-Regiment Nr. 36 zu Halle a. S. und widmete mich von Ostern 1899 an der dortigen Universität juristischen und nationalökonomischen Studien, die ich in den nächsten Jahren in Berlin und München fortsetzte. Nachdem ich inzwischen durch Ableistung zweier militärischer Übungen die Qualifikation zum Reserveoffizier erhalten hatte, trat ich zum aktiven Offizierkorps des Füsilier-Regiments Nr. 36 über, dem ich dann vom Mai 1902 bis Oktober 1903 als Leutnant angehörte. Im Herbst 1903 kam ich um meinen Abschied ein, nach dessen Bewilligung ich nach Berlin übersiedelte, um hier meine Studien wieder aufzunehmen und demnächst durch Ablegung der Doktor-Prüfung zu einem vorläufigen Abschluß zu bringen.

Allen meinen verehrten Lehrern, die mich in der Schulzeit und während meiner Studienjahre durch Lehre und Beispiel angeregt und gefördert haben, insbesondere auch Herrn Direktor Schlee, Landsberg a. W., sage ich hierdurch ergebenen Dank.